

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 16 de abril de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, relativa al acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, relativa al Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado.

Para general conocimiento se hace publico el Acuerdo de Aprobación Definitiva de La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en Sesión celebrada el 22 de diciembre de 2023 relativa al «Plan General de Ordenación Urbana, Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamientos, Dirección URL del texto Integro de la DAE y transcripción de la Normativa Urbanística, del término municipal de Bollullos Par del Condado» CP-026/2023.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 15 de marzo de 2024 y con el número de registro 9931, se ha procedido al depósito del Instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2023, relativa al «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» CP-026/2023 (Anexo I).
- La Evaluación Ambiental Estratégica, que fue objeto de Declaración Ambiental Estratégica con fecha 28/09/2023 publicado en el BOJA núm. 199, de 17 de octubre de 2023, se encuentran ubicados en la página Web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en la siguiente dirección url: (Anexo II).
- Transcripción de las NNUU y Fichas urbanísticas (Anexo III).

ANEXO I

ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE HUELVA EN SESIÓN CELEBRADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 2023 RELATIVA AL «PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO» CP-026/2023

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la modificación citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), normativa aplicable de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con el 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

00300381

en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto, con el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y con el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Los días 05/10 y 17/11/23 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial documentación relativa al expediente municipal del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado». Mediante escrito de esta Delegación Territorial de fecha 27/11/23 se realiza requerimiento de documentación que es aportada por el Ayuntamiento con fecha 07, 11, 14 y 15/12/23.

Así, con fecha 15/12/23, se considera que el Ayuntamiento ha remitido el expediente completo hasta su aprobación provisional, comenzando a computar el plazo que la CTOTU tiene para resolver, de acuerdo con el art. 32.4 de la LOUA.

El expediente está compuesto por documentación administrativa con el procedimiento de tramitación municipal y documento técnico del instrumento de planeamiento, a los efectos que se pronuncie la CTOTU, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente sobre su aprobación definitiva.

Segundo. La tramitación administrativa seguida en el expediente ha sido la siguiente:

El «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» fue objeto del trámite de consultas públicas previas establecido en el art. 133.1 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con publicación en el tablón de anuncios virtual del Ayuntamiento, según consta en certificado de la Secretaria Municipal de fecha 07/08/23 que transcribe literalmente el certificado del responsable de la Oficina de Registro del Ayuntamiento. Este trámite no ha tenido alegaciones.

El «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» consta de una fase de avance en la que el documento técnico fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado el día 06/04/21, según certificado de la Secretaría Municipal, previa emisión de informe técnico de fecha 31/03/21 e informe jurídico de fecha 05/04/21. En el BOP núm. 73, del día 20/04/21, y en el periódico «Huelva Información» de fecha 19/04/21, así como en la sede electrónica del Ayuntamiento se le dió publicidad a esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento. El documento de avance que contiene el «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» fue objeto de 9 sugerencias ciudadanas, según consta en el informe del responsable de la Oficina de Registro del Ayuntamiento y que se transcribe en certificado emitido por la Secretaria Municipal el 07/08/23 y corregido en certificado de fecha 06/11/23. A dichas sugerencias se le procedió a dar respuesta mediante informe de fecha 17/11/21 del que se da cuenta al Pleno del Ayuntamiento mediante sesión celebrada el 17/12/21 y cuyos informes técnico y jurídico previos son de fecha 09 y 13/12/21.

Con fecha 17/12/21, el Pleno del Ayuntamiento acuerda la formulación del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado», siendo objeto de publicación en el tablón de anuncios virtual del Ayuntamiento durante 30 días, en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva núm. 246, de 28/12/21, y en el periódico «Huelva Información» del día 23/12/21.

El «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 28/12/21, previa emisión de informe jurídico de fecha 20/12/21 e informe técnico de fecha 10/12/21.

En cumplimiento del artículo 39 de la LOUA, en cuanto a la información pública, fue objeto de publicación:

- En el BOP de Huelva núm. 7, de 12/01/22.
- En uno de los diarios de mayor difusión provincial: «Huelva Información» con fecha 12/01/22.
- En el tablón de anuncios del Ayuntamiento por un plazo de 30 días, según consta en certificado de la Secretaria Municipal de fecha 27/09/23.
- En el BOJA núm. 12, de 12/01/22.

Consta en el expediente certificado de la Secretaria municipal de 07/08/23 que transcribe el certificado del responsable de la Oficina de Registro sobre la presentación en el periodo de información pública de 8 alegaciones; se han presentado también 9 alegaciones fuera de plazo.

A dichas alegaciones se le procedió a dar respuesta mediante informe de fecha 27/01/23, del que se da cuenta al Pleno del Ayuntamiento mediante sesión celebrada el 30/03/23 y cuyos informes técnico y jurídico previos son de fecha 08 y 10/02/23, respectivamente.

Asimismo, se le ha dado audiencia a los Ayuntamientos de los municipios colindantes al del término municipal de Bollullos Par del Condado, en concreto a los municipios de Villarrasa, Rociana del Condado, Almonte, Hinojos, La Palma del Condado, Niebla y Villalba del Alcor, para que puedan alegar y presentar la documentación que estimaren pertinente, dándose así cumplimiento al artículo 36.1.2.^a de la LOUA.

Con fecha 30/03/23 se acuerda la aprobación plenaria provisional, previa emisión de informe técnico el día 13/02/23 e informe jurídico de fecha 15/02/23. Mediante certificado de la Secretaria Municipal de fecha 31/03/23 consta que no resulta preceptivo un nuevo trámite de información pública del instrumento de planeamiento al no suponer modificaciones sustanciales; sin embargo, sí ha sido sometido a información pública, puesto que supone un cambio sustancial en el instrumento de planeamiento aprobado inicialmente, la incorporación de un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, la modificación del resumen ejecutivo, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio. Se le ha dado publicidad mediante los siguientes medios:

- En el BOP de Huelva núm. 66, de 10/04/23.
- En uno de los diarios de mayor difusión provincial: «Huelva Información» con fecha 05/04/23.
- En el tablón de anuncios del Ayuntamiento, según consta en certificado de la Secretaria municipal de fecha 18/07/23.
- En el BOJA núm. 68, de 12/04/23.

En certificado de la Secretaria Municipal de fecha 25/09/23 que transcribe el informe del responsable de la Oficina de Registro constan las alegaciones presentadas entre el 05/04 y el 15/06/23. A estas alegaciones se les ha dado respuesta mediante informe de fecha 12/07/23 del que se da cuenta al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 31/08/23 y cuyos informes técnico y jurídico previos son de fecha 09 y 22/08/23, respectivamente.

Posteriormente, se ha aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado un Texto Unitario con fecha 31/08/23, que ha sido previamente informado técnica y jurídicamente con fecha 11 y 22/08/23, respectivamente y, al que se le ha dado publicidad en el tablón de anuncios virtual del Ayuntamiento.

El día 04/12/23 se aprueba por el Pleno un Texto Unitario Refundido del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» que ha sido previamente informado técnica y jurídicamente el día 30/11/23. Mediante certificado de la Secretaria Municipal del día 05/12/23 se hace constar que este documento no contiene modificaciones sustanciales con respecto a los aprobados con anterioridad que lo hagan susceptible de someterse a un nuevo trámite de información pública.

En cuanto a la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica, se han seguido los siguientes hitos de tramitación:

- Con fecha 03/05/21 se admite a trámite por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.
- De fecha 26/07/21 consta documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.
- El día 28/09/23 la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul emite Declaración Ambiental Estratégica, de carácter favorable.

Tercero.- Constan en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere, de conformidad con lo establecido en los artículos 32.1.2.^a y 32.1.4.^a de la LOUA:

a) Tras la aprobación plenaria inicial de fecha 22/12/21, se han emitido los siguientes informes: 1. Informe favorable en materia de Vivienda Protegida de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con fecha 05/05/22; 2. Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en sentido favorable condicionado, con fecha 19/07/21; 3. Informe en materia de Aguas emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el día 21/02/22 y que viene a decir que «[...] dado que la actuación propuesta tiene su ámbito territorial en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, la emisión del informe regulado por el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.»; 4. Informe favorable condicionado de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de 08/03/22; 5 y 6. Informes de carácter desfavorables tanto de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, así como de la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 11 y 18/10/22, respectivamente; 7.- informe de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de fecha 14/03/22 que establece que el instrumento de planeamiento «[...] no va a generar impactos significativos en la salud y en todo caso estos impactos serían positivos, [...]»; 8. Informe favorable del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cuanto a las estructuras ferroviarias, y 9. Informe favorable condicionado de este mismo Ministerio en relación a Carreteras, de fechas 16/03 y 02/06/22, respectivamente; 10. Informe con un carácter condicionado de la Subdirección General de Patrimonio de la Dirección General de Infraestructuras perteneciente al Ministerio de Defensa de fecha 04/02/22; 11. Informe de carácter informativo de la Gerencia Territorial del Catastro de la Delegación de Economía y Hacienda en Huelva del Ministerio de Hacienda y Función Pública de fecha 23/02/22; 12. Informe favorable del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital en materia de Telecomunicaciones de fecha 03/02/22; y 13. Informe favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitido el 29/11/22.

Mediante certificado de la Secretaria municipal de fecha 31/03/23 se hace constar que no han emitido los informes solicitados los siguientes órganos u organismos: el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico en lo referente a Parques Nacionales, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de contaminación acústica, Patrimonio Nacional de Bienes, la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en materia Forestal y en cuanto a los ámbitos de Doñana y Sierra Nevada, la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en materia de Comercio, la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico en el ámbito de la Memoria Histórica, la Delegación Territorial de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación en Huelva de la misma Consejería, FCC Medio Ambiente, S.A.U., Red Eléctrica España, Telecondado, S.L., y la Delegación de Hacienda y Administración Pública en Huelva del Ministerio de Economía y Hacienda.

b) Tras la aprobación provisional de fecha 30/03/23, se han emitido los siguientes informes: 1. Informe favorable en materia de Vivienda Protegida de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con fecha 05/05/23, informándose también favorablemente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo; 2. Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en sentido favorable, con fecha 11/05/23 (Pronunciamiento de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Huelva en relación a la aprobación provisional del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» (CPCU 5/2021) emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con fecha 17/05/23); 3. Informe en materia de Aguas emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural del día 09/05/23 que viene a ratificar el informe emitido con anterioridad, estableciendo que: «En consecuencia, dado que la actuación propuesta tiene su ámbito territorial en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, la emisión del informe sectorial en materia de aguas regulado por el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir» (Pronunciamiento de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Huelva en relación a la aprobación provisional del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» (CPCU 5/2021) emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con fecha 17/05/23); 4. Informe favorable de Evaluación de Impacto de la Salud de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de fecha 10/05/23 que viene a ratificar el sentido favorable del emitido con anterioridad el 14/03/22 y, en el mismo sentido se pronuncia también la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Huelva el día 02/08/23 (Pronunciamiento de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Huelva en relación a la aprobación provisional del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» (CPCU 5/2021) emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con fecha 17/05/23); 5. Informe favorable de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de 26/04/23 (Pronunciamiento de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Huelva en relación a la aprobación provisional del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» (CPCU 5/2021) emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con fecha 17/05/23); 6 y 7. Informes en materia de Carreteras y Servicios Ferroviarios de Andalucía de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha 26/04 y 12/05/23 de carácter favorable condicionado (Pronunciamiento de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Huelva en relación a la aprobación provisional del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado» (CPCU 5/2021) emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con fecha 17/05/23); 8. Informe favorable del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cuanto a las estructuras ferroviarias y, 9. Informe favorable condicionado de este mismo Ministerio en relación a Carreteras, de fechas 08/05 y 06/09/23, respectivamente; 10. Informe de la Subdirección General de Patrimonio de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa, de carácter favorable de fecha 13/04/23; 11.- informe del Comisionado para la Concordia de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de fecha 16/10/23 que establece que «[...] habida cuenta que en dicho municipio no hay ningún lugar que se encuentre inscrito en el Inventario de Lugares de Memoria Democrática de Andalucía, ni se ha incoado procedimiento para llevar a cabo ninguna inscripción en este sentido, no procede emitir el informe solicitado»; 12. Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital con carácter desfavorable de fecha 27/04/23 y 13. Informe posterior del 25/05/23 con carácter favorable, en materia de Telecomunicaciones; 14. Informe de carácter favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitido el día 10/07/23.

Mediante certificado de la Secretaria Municipal de fecha 26/09/23 se hace constar que no han emitido los informes solicitados los siguientes órganos u organismos: el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico en lo referente a Parques Nacionales, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de contaminación acústica, Patrimonio Nacional de Bienes, la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en materia Forestal y en cuanto a los ámbitos de Doñana y Sierra Nevada, la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en materia de Comercio, la Delegación Territorial de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación en Huelva de la misma Consejería, FCC Medio Ambiente, S.A.U., Red Eléctrica España, Telecondado, S.L., y la Delegación de Hacienda y Administración Pública en Huelva del Ministerio de Economía y Hacienda.

c) Tras la aprobación del Texto Unitario del “Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado” se han emitido: 1. Informe favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitido el día 10/11/23 y 2. Informe de ratificación del emitido con anterioridad el día 25/05/23 de carácter favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de fecha 26/10/23.

d) Por su parte, el Servicio de Carreteras y Caminos de la Diputación Provincial de Huelva emite informes de fecha 24/05/22 y 12/06/23, en cuanto a las carreteras de su titularidad.

e) En cuanto a las redes de abastecimiento, Gihasa emite informe el 17/10/23 en el que hace constar la suficiencia del abastecimiento, no teniendo competencias en el municipio en materia de saneamiento y recogida de residuos sólidos urbanos. Por su parte, en cuanto al suministro de electricidad, tanto la empresa E-distribución como Red Eléctrica han emitido informe los días 14/03/22 y 20/10/23, respectivamente. El abastecimiento y la depuración del agua queda garantizada por la empresa FCC Aqualia, según informes de fecha 09/01 y 12/12/23.

f) En relación a las redes de telecomunicaciones, la empresa Telefónica de España, S.A.U., ha emitido informe el día 07/02/22.

g) Se ha emitido, en último lugar, informe de fecha 14/12/23 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural en Huelva indicando que: «[...] no procede la emisión del informe interesado por esta Administración Andaluza, y sí habrá de elevarse a la citada Comisión (Comisión de Gestión Técnica de la transferencia de recursos entre ambas demarcaciones –Tinto-Odiel-Piedras y Guadalquivir–), a través del Ministerio de Transición Ecológica, cuestión ésta que debiera haber cursado el organismo de cuenca con competencias en el ámbito de referencia (la CH Guadalquivir)».

Cuarto. A la vista de la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emite informe técnico de fecha 20/12/23 en el que concluye lo siguiente:

«F. CONCLUSIONES.

F.1. Documentación.

En líneas generales el Plan contiene la documentación adecuada y completa a tenor de lo que se establece en la LOUA (art. 19), Reglamento de Planeamiento (arts. 38, 39 y 42), así como derivadas del TRLSRU en aquellas determinaciones no desarrolladas directamente en la LOUA, o derivadas de la LOTA, normativa POTA y legislación sectorial aplicable.

La Memoria del Plan recoge información suficiente sobre la situación previa, contiene análisis y diagnóstico territorial y urbano, completa descripción de la propuesta global y las actuaciones previstas y justificación de las mismas.

En relación a la justificación de la Incidencia Territorial el plan desarrolla en sus apartados 1. "Modelo Territorial propuesto" y 1.2. "Aproximación al Modelo Territorial del nuevo Plan", los aspectos relacionados, sustanciando la valoración de la incidencia en los distintos Sistemas conforme establece la norma N165 POTAD.

Así mismo en relación a la "Participación Ciudadana", el plan documenta adecuadamente las medidas y actuaciones previstas y llevadas a cabo para el fomento de la participación ciudadana y el resultado de estas y la información pública en el Documento de Plan, conforme a lo establecido en el art. 19.1.a)2.ª LOUA y art.38 RP.

F.2. Respecto a los informes sectoriales.

Se ha procedido a los trámites sectoriales que establece el art. 32.1.2.ª LOUA con las distintos órganos o entidades administraciones gestores de los intereses públicos afectados, encontrándose pendiente de los aspectos puntualmente indicados en el apartado A.4 de este informe, y que se resumen en el apartado F.4.2.2 de estas conclusiones.

F.3. Respecto a la tramitación.

La tramitación del PGOU, en líneas generales, se considera acorde con la exigida en el art. 32 de la LOUA y de acuerdo a lo indicado en el apartado A.1 de este informe, habiéndose producido los hitos recogidos en el cuadro final de dicho apartado.

En la fase de Audiencias Públicas previas, no se ha realizado ninguna aportación.

En la fase de Avance, se han presentado 9 sugerencias, de las cuales 3 son estimadas, 2 estimadas parcialmente, 3 desestimadas y 1 no procedente, según certificado de Secretaría de fecha 21.12.2021.

Tras la Aprobación Inicial, se han presentado 17 alegaciones, de las cuales 8 están en el plazo legal y 9 fuera de plazo. De las presentadas en plazo, 5 se han estimado, 1 se ha estimado parcialmente y 11 se han desestimado, en acuerdo plenario de fecha 31.03.2023, ninguna de ellas de carácter ambiental, según certificado de Secretaría de fecha 07.08.2023.

Tras la Aprobación Provisional, se han presentado 11 alegaciones y 1 fuera de plazo. De las cuales ninguna se ha estimado, ninguna se ha estimado parcialmente y 11 se han desestimado en acuerdo de Pleno de 31.08.2023 y según certificado de Secretaría de fecha 07.09.2023.

F.4. En cuanto al contenido sustantivo.

F.4.1. Respecto a la adecuación de la documentación a la legislación urbanística.

F.4.1.1. Respecto a la planificación territorial.

Conforme a lo analizado en este informe y desarrollado detalladamente tanto en el apartado de análisis del Informe Sectorial de Incidencia Territorial, como en el apartado específico B "Adecuación a la Planificación Territorial", el documento de Plan durante el proceso de tramitación se ha adaptado adecuadamente a la planificación territorial respecto a sus planteamientos iniciales en todos los aspectos relacionados.

La adecuación final es favorable a la incidencia territorial, en relación tanto al POTAD como al planeamiento subregional afectado del POTAD.

El crecimiento poblacional y superficial, analizado pormenorizadamente en los apartados correspondientes de este informe, se estima que se adecúa a los criterios establecidos en la LOUA, POTAD y POTAD. Asimismo cuenta con el informe favorable de la Oficina de Ordenación del Territorio, incluido en el pronunciamiento único de fecha 17.05.2023.

F.4.2.2. Respecto a la legislación sectorial.

El expediente administrativo informado contiene, entre otros, los siguientes informes sectoriales:

- Declaración Ambiental Estratégica de carácter Favorable de fecha 28.09.2023.
- En materia de Aguas: Informe Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fechas 10.07.2023 y 10.11.2023, de carácter favorable condicionado a que el informe de la Cuenca Atlántica Andaluza indique la disponibilidad de recursos hídricos suficientes

a su vez la empresa de suministros GIAHSA indica que la demanda de abastecimiento previsto por el PGOU es acorde a los recursos disponibles.

- Informe de la Cuenca Atlántica Andaluza, emitido el 14.12.2023 indicando que no procede la emisión del informe interesado por esta Administración Andaluza, y sí habrá de elevarse a la citada Comisión, a través del Ministerio de Transición Ecológica, cuestión ésta que debiera haber cursado el organismo de cuenca con competencias en el ámbito de referencia (la CH Guadalquivir).

- En materia de Carreteras del Estado, Defensa Nacional y de Telecomunicaciones: Informes de fecha de 06.09.2023, 13.04.2023 y 26.10.2023, de carácter favorable.

- En materia de vivienda, salud pública, patrimonio histórico y carreteras autonómica, se emiten informes incluidos en el pronunciamiento único de fecha de 17.05.2023, de carácter favorable.

- En materia de aguas autonómica, el informe incluido en el pronunciamiento único de fecha 17.05.2023, indica que las competencias, de este ámbito territorial, radican en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- En materia de carreteras provinciales, consta informe favorable de Diputación de Huelva de fecha 12.06.2023.

- Compañías Suministradoras: Consta informes favorable de estas.

- En materia de Patrimonio de las Administraciones públicas: Consta informe de fecha 23.02.2022 de Patrimonio Nacional de la Admón del Estado, emitido en el periodo de audiencia y se certifica con fecha de 31 de marzo de 2023, que se ha dado audiencia con fecha de 14.01.2022, a Hacienda de la junta de Andalucía y no ha sido emitido.

- Audiencia municipios limítrofes. se ha dado trámite de audiencia a los municipios de Villarrasa, Rociana del Condado, Almonte, Hinojos y la Palma del Condado, según certificado de Secretaría de fecha 07 de agosto de 2023, sin que se hayan realizado aportaciones.

- Consta Declaración Ambiental Estratégica (DAE) de fecha 28.09.2023, de carácter favorable y publicada en BOJA núm. 199, de 17.10.2023.

F.4.2.3. Respecto a la adecuación urbanística.

- Respecto al Grado de Ejecución del planeamiento vigente:

En el apartado C.2 del presente informe se aporta el detalle del grado de ejecución en cuanto a planeamiento aprobado y ejecutado de las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable del plan vigente.

Conforme a la información aportada en Suelo Urbano se ha aprobado el planeamiento de desarrollo previsto en todas las actuaciones, encontrándose ejecutadas gran número de ellas, y en ejecución el resto salvo las siguientes: "Cooperativa Vinícola del Condado", C/Lirio 40 y 42, C/ San Vicente, núm. 15, Jazmín-Guatemala y Lima.

Así mismo en Suelo Urbanizable de los 9 sectores previstos se ha aprobado el planeamiento de desarrollo de 5 sectores .

- Respecto al Planeamiento incorporado:

El plan incorpora como transitorio, al encontrarse reparcelado el sector "El Majuelo UE2 Sur", y traslada a Suelo Urbanizable Ordenado los sectores "El Majuelo UE1 Norte", "El Lirio Sur" y "La Cerrada UE2".

- Respecto al Modelo Propuesto:

Conforme se ha desarrollado en el apartado C y se acota en el resumen final aportado, el modelo del plan se adecúa convenientemente a la planificación urbanística, resolviendo adecuadamente la continuidad con el planeamiento anterior, para completar sus objetivos principales respecto a la conformación del núcleo.

Asimismo se considera que el análisis y trabajo de planificación urbanística materializado por el plan, contempla adecuadamente el encaje con el futuro modelo de crecimiento y relación de núcleo urbano con su entorno territorial.

La continuidad de los Sistemas de integra en el territorio satisfactoriamente con una valoración adecuada de la estructura de Vías Pecuarias, Itinerarios Recreativos del

POTAD y Estructura principal de Caminos Rurales que el plan incluye como Sistema General y que trasladan una estructuración caracterizadora del término.

- Respecto a los Sistemas Generales Supramunicipales:

El Plan incluye los siguientes:

- El SSGG Viario:

- A49 (autovía Sevilla-Huelva) y la A-483.
 - Carretera HU-4104 Bollullos Par del Condado-Rociana del Condado.

- Bienes de interés rural:

- Ermita de las Mercedes, Las ruinas del convento de San Juan de Morañina, y El Cortijo del Majuelo.

- El S.G. de Equipamientos:

- La Implantación del CHARE en la zona SUR del casco.
- El Área del Majuelo, con Plan Especial aprobado, como área de equipamiento dotacional comarcal.

- Actuaciones en Red de Caminos Rurales.

- Actuaciones en masas forestales de la Zona A. (Parque de San Sebastian)

- Respecto a Sistemas Generales:

El nuevo estándar alcanzado por el Plan de 16,51 m² de SGEL por habitante supera significativamente el establecido por el planeamiento vigente en la aprobación de la Adaptación en 6,87 m²/habitantes, y el mínimo de 5 a 10 m²/habitantes, del art. 10.1.A.c), LOUA, todo ello incluyendo la Dehesa Boyal.

Excluido la Dehesa Boyal, Parque en SNU de carácter comarcal, el ratio es de: 6,06 m² de SGEL por habitante, también superior a los 5 m²/habitantes, del art. 10.1.A.c).

En cuanto al resto de Sistemas Generales el Plan implementa los Sistemas Generales incluidos en el Plan anterior, pero dado que en la LOUA, no incluye ningún parámetro de obligado cumplimiento, no se parametrizan estos,

- Respecto de los Usos, Edificabilidades Globales y Nivel de Densidad.

El plan aporta las determinaciones estructurales de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales en la documentación del plan. Conforme se indica en las “consideraciones” a los distintos apartados de este informe, así pormenoriza según artículo 10.1.a) de la LOUA en el suelo urbano se establecen 10 Zonas, estableciendo los Usos Globales, Edificabilidades Globales y Nivel de Densidad.

En suelo urbano no consolidado, se delimita un sector el SUNC-I1 “Cañada del Jorobado”, donde se establecen los Usos Globales, Edificabilidades Globales y Nivel de Densidad.

Asimismo se delimitan los sectores en suelo urbanizable ordenado, 5 sectores y en el suelo urbanizable sectorizado, 7 sectores, donde se establecen los Usos Globales, Edificabilidades Globales y Nivel de Densidad.

- Con relación a la normativa del Suelo No urbanizable de Especial Protección.

El artículo 10.1.A.h) LOUA, recoge que el plan debe establecer, como determinación de carácter estructural, la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los Hábitat Rural Diseminado y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

- En cuanto a la normativa de las categorías de SNUep se introduce la regulación necesaria en el Título XIII “Régimen del Suelo No Urbanizable”, Capítulo 5 “Normas particulares del Suelo de Especial Protección”. Capítulo II para los SNUep por legislación específica y en el capítulo III por planificación territorial o urbanística.

- Por otro lado el plan no identifica Hábitat Rural Diseminado, por lo que en consecuencia no aporta normativa en este sentido.

- En relación a las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos :

Las Normas Urbanísticas Generales, dentro del Título III “Régimen urbanístico y jurídico del suelo”, el Capítulo.

5. "La Parcelación Urbanística" art.3.5.1 al 3.5.5, recoge la definición y regulación de la parcelación urbanística, estableciendo la prohibición en Suelo No Urbanizable, delimitando los actos reveladores de posibles parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable así como las acciones contra la parcelación ilegal.

- Respecto a los Usos y Aprovechamiento Medio en las Áreas de Reparto.

En relación a las áreas de reparto y aprovechamiento medio, se determina como ordenación estructural conforme a lo establecido en el art.10.1.A.f como determinación estructural la Delimitación de las Áreas de Reparto y su aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable.

Para el suelo Urbanizable sectorizado y ordenado, excluido el sector SURO-APA-El Majuelo al estar en situación real y legal de ejecución, al estar reparcelado, estableciéndose tres Áreas de Reparto:

- Área de reparto R-1 en la que se recogen los suelos urbanizables ordenados y sectorizados de uso global residencial, excluidos el sector SURO-APA-El Majuelo. Am= 0,341278.

- Área de reparto R-2 en la que se recogen los suelos urbanizables sectorizados de uso global industrial. Am= 0,306707.

- Área de reparto R-3 en la que se recogen el suelo urbanizable ordenado de uso global Dotacional (privado). Am= 0,246369.

En relación a la verificación que recoge el art. 60.c), por la cual cuando se establece mas de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, el plan indica en cualquier caso que concurre la excepción establecida en el propio artículo en razón a los usos previstos y las propias características de los ámbitos de las dos áreas que aconsejan un tratamiento diferenciado, al agrupar por un lado los usos residenciales y por el otro los industriales y el dotacional privado.

Así mismo el documento aporta justificación de los coeficientes de uso y tipología utilizados como establece el art. 61 LOUA.

- Determinaciones para el Suelo Urbanizable no Sectorizado.

El art. 10.1.A.e) establece como determinación de carácter estructural que debe incorporar el Plan en Suelo Urbanizable no Sectorizado, ya sea con carácter general o para cada zona del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y los criterios de disposición de los Sistemas Generales para el caso de producirse la sectorización.

El Plan establece las condiciones para proceder a su sectorización, de los tres ámbitos delimitados, que aseguran la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

- Respecto a Vivienda y Reserva de edificabilidad para Vivienda Protegida.

En relación a la reserva de edificabilidad para vivienda protegida, y conforme se indica en el apartado C.4.1.4 se justifica lo indicado en el art. 18.3.c) LOUA, el Plan prevé 1.438 nuevas viviendas con una edificabilidad de 196.062,19 m²t, de los que 58.818,68 m²t equivalente a 528 viviendas y siendo la edificabilidad destinada a viviendas protegidas un 30% del total y el número de viviendas protegidas el 36% de las previstas. Cumpliendo los requisitos del art. 10.1.A.b) para eximir a diversas Áreas de Reforma Interior, de estas viviendas y compensando su integración en el resto del municipio con distribución equilibrada en el conjunto planificado.

- Protección del Patrimonio Histórico y Arquitectónico y Catálogo.

El artículo 10.1.A.g), LOUA, recoge que el plan debe establecer como determinación de carácter estructural la definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto. La

identificación de los elementos que conforme al art. 10.1.A.g) LOUA establece el plan su protección como determinación de carácter estructural, se realiza en el apartado 3.2 "Patrimonio Artístico y Cultural", apartado A" Bienes protegidos por legislación específica", del texto unificado que se aporta, en referencia a los BIC, se incorpora alusión a que "son objeto de protección estructural":

- Casa Ayuntamiento.
- Iglesia Santiago Apostol.
- Entorno BIC de la Iglesia Santiago Apostol.
- Monumento de San Antonio de Padua, que si bien no es BIC, se puede entender por la inclusión en el apartado que el Plan le otorga protección estructural.

El Plan incluye cuatro categorías que define en las secciones 1.ª del capítulo 9 de las NN.UU.: Categoría A "Protección Integral", B "Protección Global", C "Protección Parcial" y D "Protección ambiental.

Así mismo, en cumplimiento del art. 16 LOUA, que establece como preceptiva la elaboración del catálogo. A tal efecto el Plan elabora un Catálogo donde se incluyen los bienes y espacios singulares, elaborándose una ficha por cada uno de los elementos catalogados, incluyendo los yacimientos arqueológicos. Los elementos protegidos quedan reflejado en el plano O.2.C. "Catálogo".

- En lo relativo a la Ordenación Pormenorizada.

En suelo Urbano Consolidado el plan, conforme corresponde con carácter pormenorizado preceptivo, establece la ordenación detallada completa recogiendo sus determinaciones en los planos de Ordenación completa con el trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias como complemento a la ordenación estructural. Así mismo la normativa del plan incluye las ordenanzas de edificación para las distintas zonas definidas en los planos de ordenación completa.

En Suelo Urbano No Consolidado, se aporta la ordenación detallada de algunas Áreas de Reforma Interior, dejando aquellas que lo precisan emplazadas a la redacción de Plan Especial de Reforma Interior, y adelantando algunas determinaciones potestativas para estos.

En Suelo Urbanizable Ordenado el plan sólo introduce un nuevo sector, y además procede a integrar sectores del planeamiento anterior con planes de desarrollo aprobados.

En Suelo Urbanizable Sectorizado se incorporan los Criterios y Directrices para la ordenación de cada uno de los sectores conforme a lo que establece con carácter preceptivo el art. 10.2.A.c).

- Respecto a la Gestión y Ejecución del Plan.

Las previsiones de Programación y Gestión que incluye el plan en la Memoria de Ordenación se incorpora a la Normativa Urbanística conforme a lo establecido en el art. 19.1.b) LOUA.

La memoria económica del plan aporta un desarrollo completo económico-financiero de las actuaciones programadas por el Plan.

- El Informe de Sostenibilidad Económica:

Conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que recoge en su art. 22.4 el requerimiento de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

El Plan aporta, además, Informe de Sostenibilidad Económica, en el art. 19 de la Memoria de Ordenación, cuyos resultados de balance garantiza la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta por el Plan.

- En cuanto a las Normas Urbanísticas:

La Normativa del plan aporta las Normas Generales, Particulares, Transitorias y Derogatorias.

- Se identifica el carácter Estructural o Pormenorizado de las determinaciones afectadas por la regulación incorporada.

- Respecto a la Planimetría.

La organización de planos responde adecuadamente a los objetivos de Información y Ordenación tanto Territorial como Urbana, así como en relación al alcance estructural y pormenorizado de las determinaciones.

El contenido documental, de la planimetría, se considera adecuado para garantizar el desarrollo del Plan, disgregándose entre Planos de Información y Planos de Ordenación y dentro de esta podemos distinguir Planos de Ordenación Estructural, Ordenación General y Ordenación Completa, realizado a las escalas indicadas en la Ley y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- Respecto a otros documentos.

Se ha presentado conjuntamente con el Plan los siguientes documentos:

- TOMO IV. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

El Catálogo recoge la identificación clara y precisa del carácter estructural o pormenorizado de cada categoría de protección o en su caso el de la protección de cada elemento conforme a lo recogido en el artículo 10.1.A.g y 10.2.A.e) de la LOUA.

- TOMO V. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL", "ADENDA AL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO".

Desarrolla las determinaciones de carácter ambiental previsto en el PGOU, incluyendo las determinaciones para el Sector Urbanizable Ordenado "Camino de San Sebastián, incorporado en la aprobación provisional del Plan.

- TOMO VI. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO, ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: "ZONIFICACIÓN ACÚSTICA", "PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN LUMÍNICA".

El Plan incorpora un estudio hidrológico-hidráulico mandatado por los informes en materia de aguas. Las determinaciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sobre la afección de las zonas de servidumbre y de inundabilidad, a la ordenación propuesta, queda resuelto tanto en la Memoria Justificativa, Normas urbanísticas y Fichas Urbanísticas, indicando la necesidad de elaborar los estudios hidrológico-hidráulico, antes de proceder al desarrollo de las actuaciones propuestas en el Plan, previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se acompaña además de un estudio de zonificación acústica y lumínica, cuyas determinaciones tienen reflejo en la Memoria Justificativa, Normas urbanísticas y Planimetría.

Se incorpora un informe en materia de género que analiza las repercusiones de las determinaciones del Plan, sobre la citada materia.

Se indica en el apartado Conclusiones, del informe en materia de género: Atendiendo a los contenidos del PGOU, y los recogidos en el presente informe, y en función de los resultados del contraste normativo y social, se considera que el presente PGOU tiene un impacto positivo en relación con el género ya que promueve un urbanismo inclusivo para todas las personas, favorece el uso equitativo de los espacios y equipamientos, promueve formas de desplazamiento accesibles y contribuye a la seguridad y accesibilidad de los equipamientos y viviendas.

Sin embargo, y en base a que se plantea una distribución heterogénea de usos, áreas verdes y equipamientos a escala de Plan General, serán sus documentos de desarrollo urbanístico los que podrán establecer diagnósticos y propuestas específicas en los nuevos desarrollos o en aquellas actuaciones pormenorizadas donde la participación pública sea determinante para llevar la actuación a buen fin.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista de las consideraciones derivadas de los Informes Sectoriales obrantes en el expediente administrativo incoado y del análisis urbanístico del documento, se propone en virtud del artículo 33.2.a) de la LOUA, la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.

00300381

Su entrada en vigor se producirá una vez que se produzca su registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de la LISTA, que establece que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Segundo. El órgano competente para resolver es la CTOTU, de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, 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 y el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Tercero. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la LOUA. A la presente Modificación le será de aplicación, asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la misma, las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Cuarto. El contenido documental de la presente modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de la LOUA.

Quinto. La innovación propuesta se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o, en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbana.

Sexto. Por lo expuesto, vistas la Ley 7/2002, LOUA y demás normativa de aplicación, en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, 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, previo informe emitido por el Servicio de Urbanismo de 08/11/23 se eleva a la CTOTU la siguiente

A C U E R D A

Única. Aprobar definitivamente el “Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bollullos Par del Condado” de conformidad con el artículo 33.2.a) de la LOUA.

Su entrada en vigor se producirá una vez que se produzca su registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

De conformidad con los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Ley de Jurisdicción Contencioso-

00300381

Administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la citada Ley para los litigios entre Administraciones Públicas.»

ANEXO II

El enlace desde donde se puede acceder al BOP que contiene el texto íntegro de la DAE es:

<https://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/daepu/resoluciones/27162>

ANEXO III

LIBRO I. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETO, ÁMBITO Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (OE)

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación (OE)

Artículo 1.1.3. Naturaleza jurídica del Plan General (OE)

Artículo 1.1.4. Finalidades y principios de la Ordenación Urbanística (OE)

CAPÍTULO 2. EFECTOS, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General (OE)

Artículo 1.2.2. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa (OE)

Artículo 1.2.3. Ejecutividad y declaración de utilidad pública (OE)

Artículo 1.2.4. Declaración de fuera de ordenación (OE)

Artículo 1.2.5. Vigencia del Plan General (OE)

Artículo 1.2.6. Innovación del Plan (OE-OP)

Artículo 1.2.7. Revisión del Plan General (OP)

Artículo 1.2.8. Modificaciones del Plan General (OE-OP)

CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.3.1. Finalidad (OP)

Artículo 1.3.2. Consulta directa (OP)

Artículo 1.3.3. Consultas previas (OP)

Artículo 1.3.4. Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo (OP)

CAPÍTULO 4. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.4.1. Documentación del Plan General (OE-OP)

Artículo 1.4.2. Criterios de interpretación (OE-OP)

Artículo 1.4.3. Determinaciones estructurales del Plan General (OE)

Artículo 1.4.4. Determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada del Plan General (OP)

Artículo 1.4.5. Determinaciones potestativas de la ordenación pormenorizada del Plan General (OP)

TÍTULO 2. NORMAS GENERALES SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU (OP)

Artículo 2.1.2. Instrumentos de actuación urbanística (OP)

00300381

CAPÍTULO 2. OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES DE LOS PLANES DE DESARROLLO**

- Artículo 2.2.1. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo (OP)
- Artículo 2.2.2. Planeamiento a iniciativa particular (OP)
- Artículo 2.2.3. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos (OP)
- Artículo 2.2.4. Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo (OP)
- Artículo 2.2.5. Condiciones de diseño viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo (OP)

SECCIÓN 2.ª PLANES DE SECTORIZACIÓN

- Artículo 2.2.6. Ámbito y objetivo (OE-OP)

SECCIÓN 3.ª PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN

- Artículo 2.2.7. Ámbito y objetivo (OP)
- Artículo 2.2.8. Documentación (OP)

SECCIÓN 4.ª PLANES ESPECIALES

- Artículo 2.2.9. Planes Especiales (OP)

SECCIÓN 5.ª ESTUDIOS DE DETALLE

- Artículo 2.2.10. Estudios de Detalle (OP)

SECCIÓN 6.ª ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES

- Artículo 2.2.11. Ordenanzas Municipales Especiales (OP)

SECCIÓN 7.ª CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

- Artículo 2.2.12. Catálogos (OE)

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**SECCIÓN 1.ª ASPECTOS GENERALES**

- Artículo 2.3.1. Condiciones generales de los proyectos técnicos (OE)

SECCIÓN 2.ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 2.3.2. Definición y limitaciones (OP)
- Artículo 2.3.3. Documentación (OP)

SECCIÓN 3.ª PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 2.3.4. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (OP)

SECCIÓN 4.ª PROYECTOS DE PARCELACIÓN

- Artículo 2.3.5. Proyectos de Parcelación (OP)

SECCIÓN 5.ª PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

- Artículo 2.3.6. Proyectos de Edificación (OP)

SECCIÓN 6.ª PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- Artículo 2.3.7. Definición y clases (OP)
- Artículo 2.3.8. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (OP)

SECCIÓN 7.ª PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES

- Artículo 2.3.9. Definición (OP)

SECCIÓN 8.ª PROYECTOS DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 2.3.10. Proyectos de Actuación (OP)

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE CONCERTACIÓN. CONVENIOS URBANÍSTICOS

- Artículo 2.4.1. Convenios urbanísticos. Régimen general (OP)
- Artículo 2.4.2. Convenios urbanísticos de planeamiento (OP)
- Artículo 2.4.3. Convenios urbanísticos de gestión (OP)

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo (OE-OP)
- Artículo 3.1.2. Régimen urbanístico del subsuelo (OE-OP)

CAPÍTULO 2. EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 3.2.1. Contenido urbanístico del derecho de propiedad (OE-OP)

Artículo 3.2.2. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes (OE-OP)

Artículo 3.2.3. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos (OE-OP)

CAPÍTULO 3. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 3.3.1. Áreas de reparto (OE)

Artículo 3.3.2. El aprovechamiento urbanístico. Conceptos (OE)

Artículo 3.3.3. Determinación del aprovechamiento medio (OE)

Artículo 3.3.4. Coeficientes de uso y tipología (OP)

Artículo 3.3.5. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento (OP)

Artículo 3.3.6. Cesión de terrenos (OE)

Artículo 3.3.7. Equidistribución (OP)

Artículo 3.3.8. Urbanización (OP)

CAPÍTULO 4. EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN**SECCIÓN 1.ª DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

Artículo 3.4.1. Deber de conservación y rehabilitación. Órdenes de ejecución (OP)

Artículo 3.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (OP)

Artículo 3.4.3. El deber de rehabilitación (OP)

Artículo 3.4.4. Ayudas y Subvenciones (OP)

Artículo 3.4.5. Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones (OP)

SECCIÓN 2.ª CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 3.4.6. Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural (OE)

Artículo 3.4.7. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el Planeamiento (OE)

SECCIÓN 3.ª DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 3.4.8. Situación legal de ruina urbanística (OP)

Artículo 3.4.9. Declaración de Ruina (OP)

Artículo 3.4.10. Inaplicabilidad de la Demolición (OP)

Artículo 3.4.11. Ruina Física Inminente (OP)

CAPÍTULO 5. LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.5.1. Parcelación urbanística (OE-OP)

Artículo 3.5.2. Indivisibilidad de fincas, Unidades aptas para la edificación, Parcelas y solares (OE-OP)

Artículo 3.5.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas (OE-OP)

Artículo 3.5.4. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable (OE-OP)

Artículo 3.5.5. Acciones contra la parcelación ilegal (OE-OP)

TÍTULO 4. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística (OP)

Artículo 4.1.2. Esferas de actuación pública y privada de la ejecución del planeamiento (OP)

Artículo 4.1.3. Legitimidad para ejercer la actividad de ejecución urbanística (OP)

Artículo 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio (OP)

Artículo 4.1.5. Organización temporal de la ejecución del planeamiento (OP)

CAPÍTULO 2. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

- Artículo 4.2.1. Las actuaciones sistemáticas
- Artículo 4.2.2. Delimitación de unidades de ejecución (OP)
- Artículo 4.2.3. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución (OP)
- Artículo 4.2.4. Unidades de ejecución no rentables (OP)
- Artículo 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo (OP)
- Artículo 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo (OP)
- Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público (OP)
- Artículo 4.2.8. Elección del sistema de actuación (OP)
- Artículo 4.2.9. La reparcelación (OP)
- Artículo 4.2.10. Los sistemas de actuación (OP)
- Artículo 4.2.11. Sistema de expropiación (OP)
- Artículo 4.2.12. Sistema de cooperación (OP)
- Artículo 4.2.13. Sistema de compensación (OP)
- Artículo 4.2.14. Sustitución del sistema de actuación por compensación
- Artículo 4.2.15. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas (OP)

CAPÍTULO 3. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

- Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática (OP)
- Artículo 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas (OP)
- Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales (OP)

CAPÍTULO 4. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO

- Artículo 4.4.1. Supuestos Expropiatorios (OP)
- Artículo 4.4.2. Determinación del procedimiento de tasación (OP)

CAPÍTULO 5. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

- Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo y de ejecución (OP)
- Artículo 4.5.2. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones (OP)

CAPÍTULO 6. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

- Artículo 4.6.1. Áreas de gestión integrada (OP)

TÍTULO 5. LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 5.1.1. Potestades administrativas en materia de disciplina (OP)
- Artículo 5.1.2. Legitimación para los actos de uso y edificación (OP)
- Artículo 5.1.3. Intervención municipal sobre el uso del suelo y la edificación (OP)

CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS**SECCIÓN 1.ª ASPECTOS GENERALES**

- Artículo 5.2.1. Actos sujetos a licencias urbanísticas (OP)
- Artículo 5.2.2. Actos promovidos por las administraciones públicas (OP)
- Artículo 5.2.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación (OP)
- Artículo 5.2.4. Régimen de la licencia (OP)
- Artículo 5.2.5. Protección del Dominio Público: regulación de las licencias (OP)
- Artículo 5.2.6. Competencia para otorgar licencias (OP)
- Artículo 5.2.7. Suspensión del plazo para notificar la resolución expresa (OP)
- Artículo 5.2.8. Deficiencias subsanables e insubsanables en el proyecto (OP)
- Artículo 5.2.9. Modificación del contenido de las licencias (OP)
- Artículo 5.2.10. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias (OP)
- Artículo 5.2.11. Efectos del otorgamiento de licencia (OP)
- Artículo 5.2.12. Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas (OP)

- Artículo 5.2.13. Derechos de licencia (OP)
- Artículo 5.2.14. Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias (OP)
- Artículo 5.2.15. Eficacia temporal las licencias (OP)
- Artículo 5.2.16. Prórroga de las licencias (OP)
- Artículo 5.2.17. Caducidad de las licencias (OP)
- Artículo 5.2.18. Incumplimiento del deber de solicitar licencia (OP)
- Artículo 5.2.19. Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia o de ajustarse a la misma (OP)

SECCIÓN 2.ª CONTENIDO GENERAL DE LAS LICENCIAS

- Artículo 5.2.20. Contenido general de las solicitudes de licencia (OP)

SECCIÓN 3.ª TIPOS DE LICENCIAS Y CONTENIDOS PARTICULARES

- Artículo 5.2.21. Clasificación de las licencias urbanísticas (OP)
- Artículo 5.2.22. Licencias de parcelación de terrenos (OP)
- Artículo 5.2.23. Licencias de obras de urbanización o de obras ordinarias (OP)
- Artículo 5.2.24. Licencias de obras de edificación: Obras mayores (OP)
- Artículo 5.2.25. Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones (OP)
- Artículo 5.2.26. Licencias de obras de edificación: Obras menores (OP)
- Artículo 5.2.27. Licencias de otras actuaciones urbanísticas (OP)
- Artículo 5.2.28. Documentación específica para licencias de movimientos de tierras (OP)
- Artículo 5.2.29. Documentación específica de las licencias de instalación de grúas-torre (OP)
- Artículo 5.2.30. Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios (OP)
- Artículo 5.2.31. Licencias de actividades e instalaciones (OP)
- Artículo 5.2.32. Licencias de primera ocupación y/o utilización (OP)
- Artículo 5.2.33. Licencias de obra de carácter provisional (OP)
- Artículo 5.2.34. Documentación específica de las licencias de modificación de usos (OP)
- Artículo 5.2.35. Licencias en suelo no urbanizable (OP)
- Artículo 5.2.36. Licencias de obras relacionadas con el patrimonio cultural (OP)
- Artículo 5.2.37. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias (OP)

SECCIÓN 4.ª OTRAS SITUACIONES RELACIONADAS CON LA CONCESIÓN DE LICENCIAS

- Artículo 5.2.38. Obras por fases (OP)
- Artículo 5.2.39. Replanteo de los edificios o instalaciones proyectadas (OP)
- Artículo 5.2.40. Prescripciones observables en la ejecución de las obras (OP)
- Artículo 5.2.41. Inspección del cumplimiento de las condiciones de licencia (OP)
- Artículo 5.2.42. Cambio de las direcciones de obra (OP)
- Artículo 5.2.43. Abandono de obras, deber de reparación y limpieza (OP)
- Artículo 5.2.44. Finalización de las obras y puesta en uso de la actividad o edificación (OP)

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA**SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 5.3.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda (OP)
- Artículo 5.3.2. El Patrimonio Municipal del Suelo (OP)
- Artículo 5.3.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo (OP)
- Artículo 5.3.4. Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo (OP)
- Artículo 5.3.5. Delimitación de áreas de tanteo y retracto (OP)

SECCIÓN 2.ª DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

- Artículo 5.3.6. Vivienda protegida (OP)
- Artículo 5.3.7. Sobre el carácter de las determinaciones (OP)
- Artículo 5.3.8. Medidas de aplicación (OP)
- Artículo 5.3.9. La calificación de viviendas protegidas (OP)
- Artículo 5.3.10. Instrumentos de ordenación y gestión para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas (OP)
- Artículo 5.3.11. Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas (OP)
- Artículo 5.3.12. Urbanización de reservas de suelo. Decreto 11/2008 (OP)
- Artículo 5.3.13. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento (OP)
- Artículo 5.3.14. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales. (OP)
- Artículo 5.3.15. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de viviendas de protegidas (OP)

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OE)**

- Artículo 6.1.1. Tipos de medidas y responsabilidades
- Artículo 6.1.2. Aplicación

CAPÍTULO 2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN AMBIENTAL (OE)

- Artículo 6.2.1. Legislación de aplicación
- Artículo 6.2.2. Usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental
- Artículo 6.2.3. Instrumentos de planeamiento urbanístico, usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental
- Artículo 6.2.4. Calificación ambiental
- Artículo 6.2.5. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental
- Artículo 6.2.6. Estudio de Inserción Paisajística
- Artículo 6.2.7. Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental

CAPÍTULO 3. INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (OE)

- Artículo 6.3.1. Definición y objetivos
- Artículo 6.3.2. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio
- Artículo 6.3.3. Criterios de sostenibilidad
- Artículo 6.3.4. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo. Criterios de diseño y planificación
- Artículo 6.3.5. Determinaciones para la fase de ejecución de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable
- Artículo 6.3.6. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas
- Artículo 6.3.7. Inserción ambiental y paisajística del viario

CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO (OE)

- Artículo 6.4.1. Definición y tipos
- Artículo 6.4.2. Regulación de la publicidad
- Artículo 6.4.3. Terrenos no edificados
- Artículo 6.4.4. Seguridad y decoro público en los edificios
- Artículo 6.4.5. Instalaciones en la vía pública

Artículo 6.4.6. Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno

Artículo 6.4.7. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano

Artículo 6.4.8. Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano

CAPÍTULO 5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL (OE)

Artículo 6.5.1. Contenido y aplicación

Artículo 6.5.2. Condiciones generales

Artículo 6.5.3. Nuevas infraestructuras

Artículo 6.5.4. Elementos publicitarios

Artículo 6.5.5. Protección de masas forestales y prevención de incendios forestales

Artículo 6.5.6. Protección de la Fauna

Artículo 6.5.7. Protección de las pistas, caminos rurales, y vías pecuarias.

Artículo 6.5.8. Protección del suelo

Artículo 6.5.9. Protección del Paisaje

CAPÍTULO 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO (OE)

Artículo 6.6.1. Determinaciones generales

Artículo 6.6.2. Protección de las Vías Pecuarias

Artículo 6.6.3. Protección del dominio público hidráulico

CAPÍTULO 7. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS (OE)

Artículo 6.7.1. Protección de los recursos hídricos

CAPÍTULO 8. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES (OE)

Artículo 6.8.1. Prevención de avenidas e inundaciones

CAPÍTULO 9. MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA (OE)

Artículo 6.9.1. Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica

CAPÍTULO 10. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS COMUNICACIONES (OE)

Artículo 6.10.1. Protección de carreteras

CAPÍTULO 11. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 6.11.1. Protección de Bienes Culturales Arqueológicos (OE-OP)

Artículo 6.11.2. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos (OE)

Artículo 6.11.3. Normas genéricas de protección arqueológica (OE)

Artículo 6.11.4. Protección del medio urbano del núcleo de Bollullos Par del Condado (OP)

Artículo 6.11.5. Relación de bienes de patrimonio inventariados (OE-OP)

Artículo 6.11.6. Patrimonio arquitectónico recogido en Catalogo de Edificación protegida (OE-OP)

Artículo 6.11.7. Normas Generales de Protección Arquitectónica (OE)

Artículo 6.11.8. Marco legal y normativo del Patrimonio Arqueológico (OE)

Artículo 6.11.9. Licencias para intervenir en el patrimonio. Ordenanzas de protección de espacios Públicos(OE-OP)

CAPÍTULO 12. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, JARDINES Y ARBOLADO (OE)

Artículo 6.12.1. Protección general de la vegetación

Artículo 6.12.2. Protección de los árboles

Artículo 6.12.3. Valoración de los árboles

Artículo 6.12.4. Infracciones y sanciones

Artículo 6.12.5. Indemnizaciones

Artículo 6.12.6. Corte de árboles y supresión de jardines

TÍTULO 7. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas (OE)

Artículo 7.1.2. Sistemas y titularidad jurídica del suelo (OE)

Artículo 7.1.3. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales (OE)

Artículo 7.1.4. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales (OP)

Artículo 7.1.5. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales (OP)

Artículo 7.1.6. Protección y servidumbre de los Sistemas Generales (OE)

CAPÍTULO 2. SISTEMA VIARIO

Artículo 7.2.1. Definición y tipos (OE)

Artículo 7.2.2. Sistema General Viario (SGV). Definición y Tipos (OE)

Artículo 7.2.3. Condiciones de uso del SGV (OE)

Artículo 7.2.4. Ejecución y planeamiento especial (OP)

Artículo 7.2.5. Urbanización del SGV (OP)

Artículo 7.2.6. Zonas de protección del SGV (OE)

Artículo 7.2.7. Sistema Local Viario (SLV). Definición (OE)

Artículo 7.2.8. Titularidad y dominio del SLV (OE)

Artículo 7.2.9. Desarrollo y programación del SLV (OP)

Artículo 7.2.10. Urbanización del SLV (OP)

CAPÍTULO 3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 7.3.1. Definición (OE)

Artículo 7.3.2. Clases de Equipamientos Comunitarios (OE)

Artículo 7.3.3. Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario (OP)

Artículo 7.3.4. Equipamiento privado (OE)

CAPÍTULO 4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 7.4.1. Definición y tipos (OE)

Artículo 7.4.2. Usos admitidos (OE-OP)

CAPÍTULO 5. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS

Artículo 7.5.1. Definición y tipos (OE)

Artículo 7.5.2. Titularidad, dominio y organismo actuante (OE)

Artículo 7.5.3. Condiciones de uso (OE)

Artículo 7.5.4. Urbanización y edificación (OP)

TÍTULO 8. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo (OE-OP)

Artículo 8.1.2. Sobre la regulación de los usos (OE-OP)

Artículo 8.1.3. Clasificación de los usos (OE-OP)

CAPÍTULO 2. DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 8.2.1. Ámbito (OE-OP)

Artículo 8.2.2. Cumplimiento de la legislación vigente (OE-OP)

Artículo 8.2.3. Uso Global y pormenorizado (OE-OP)

Artículo 8.2.4. Usos provisionales (OE-OP)

Artículo 8.2.5. Usos prohibidos (OE)

Artículo 8.2.6. Actividades incompatibles con el Modelo Territorial y el Medio Urbano (OE)

Artículo 8.2.7. Equilibrio de las actividades urbanas (OE-OP)

CAPÍTULO 3. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 8.3.1. Actividades permisibles (OP)

Artículo 8.3.2. Usos y condiciones de la edificación (OP)

Artículo 8.3.3. Usos en los sótanos (OP)

Artículo 8.3.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local (OP)

Artículo 8.3.5. Dotación de aparcamientos (OP)

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 8.4.1. Ámbito de aplicación y efectos (OE-OP)

Artículo 8.4.2. Definición (OE-OP)

- Artículo 8.4.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda (OP)
- Artículo 8.4.4. Alturas (OP)
- Artículo 8.4.5. Condiciones de distribución de las viviendas (OP)
- Artículo 8.4.6. Viviendas exteriores (OP)
- Artículo 8.4.7. Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones (OP)
- Artículo 8.4.8. Dotación de aparcamientos (OP)

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

- Artículo 8.5.1. Ámbito de aplicación y efectos (OE-OP)
- Artículo 8.5.2. Definición y clases (OE-OP)
- Artículo 8.5.3. Primera Categoría: industrias compatibles con los alojamientos (OP)
- Artículo 8.5.4. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial (OP)
- Artículo 8.5.5. Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica (OP)
- Artículo 8.5.6. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano (OP)
- Artículo 8.5.7. Reglamentación de las actividades (OP)
- Artículo 8.5.8. Regulación de la actividad (OP)
- Artículo 8.5.9. Condiciones de funcionamiento (OP)
- Artículo 8.5.10. Dimensiones de los locales (OP)
- Artículo 8.5.11. Circulación interior (OP)
- Artículo 8.5.12. Servicio de aseo (OP)
- Artículo 8.5.13. Dotación de aparcamientos (OP)
- Artículo 8.5.14. Condiciones constructivas (OP)
- Artículo 8.5.15. Vertidos industriales (OP)

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO

- Artículo 8.6.1. Ámbito de aplicación y efectos (OE-OP)
- Artículo 8.6.2. Definición y clases (OE-OP)

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES PARTICULARES DEL COMERCIO

- Artículo 8.6.3. Dimensiones (OP)
- Artículo 8.6.4. Circulación interior y escaleras (OP)
- Artículo 8.6.5. Altura libre de planta (OP)
- Artículo 8.6.6. Servicios Higiénicos (OP)
- Artículo 8.6.7. Actividades molestas (OP)
- Artículo 8.6.8. Venta y almacenaje de productos alimentarios (OP)
- Artículo 8.6.9. Condiciones específicas para las agrupaciones comerciales (OP)
- Artículo 8.6.10. Requisitos para la instalación o ampliación de grandes superficies minoristas (OP)
- Artículo 8.6.11. Dotaciones de aparcamientos (OP)

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OFICINAS

- Artículo 8.6.12. Dimensiones (OP)
- Artículo 8.6.13. Accesos interiores y escaleras (OP)
- Artículo 8.6.14. Altura libre de planta (OP)
- Artículo 8.6.15. Aseos (OP)
- Artículo 8.6.16. Dotación de aparcamientos (OP)
- Artículo 8.6.17. Despachos profesionales domésticos (OP)

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO

- Artículo 8.6.18. Categorías (OP)
- Artículo 8.6.19. Incremento de la edificabilidad máxima (OE)
- Artículo 8.6.20. Accesibilidad (OP)
- Artículo 8.6.21. Sótanos (OP)

- Artículo 8.6.22. Aseos (OP)
- Artículo 8.6.23. Dotación de aparcamientos (OP)
- Artículo 8.6.24. Extracción de gases y ventilación (OP)
- Artículo 8.6.25. Suministro de agua potable (OP)
- SECCIÓN 4.^a CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO
 - Artículo 8.6.26. Condiciones de aplicación (OE-OP)
 - Artículo 8.6.27. Dotación de aparcamientos (OP)
- CAPÍTULO 7. REGULACIÓN DEL USO DOTACIONAL
 - Artículo 8.7.1. Definición y clases (OE-OP)
 - Artículo 8.7.2. Condiciones de aplicación (OP)
 - Artículo 8.7.3. Regulación (OP)
 - Artículo 8.7.4. Compatibilidad de usos (OP)
 - Artículo 8.7.5. Sustitución de usos dotacionales (OP)
 - Artículo 8.7.6. Edificaciones especiales (OP)
 - Artículo 8.7.7. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga (OP)
- CAPÍTULO 8. REGULACIÓN DEL USO ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 - Artículo 8.8.1. Definición y clases (OE-OP)
 - Artículo 8.8.2. Aplicación (OE-OP)
 - Artículo 8.8.3. Condiciones de las áreas públicas (OP)
 - Artículo 8.8.4. Condiciones de los parques urbanos (OP)
 - Artículo 8.8.5. Condiciones de las áreas ajardinadas (OP)
 - Artículo 8.8.6. Condiciones de las áreas de juego y recreo (OP)
 - Artículo 8.8.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos (OP)
- CAPÍTULO 9. REGULACIÓN DEL USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
 - Artículo 8.9.1. Definición y clases (OE-OP)
 - Artículo 8.9.2. Aplicación (OE-OP)
- SECCIÓN 1.^a RED VIARIA
 - Artículo 8.9.3. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales (OP)
 - Artículo 8.9.4. Clasificación de la red viaria urbana (OP)
 - Artículo 8.9.5. Dimensiones características del viario (OP)
 - Artículo 8.9.6. Condiciones de trazado (OP)
 - Artículo 8.9.7. Viales pasaje (OP)
 - Artículo 8.9.8. Carril bicicletas
 - Artículo 8.9.9. Carril-bus (OP)
 - Artículo 8.9.10. Servicios del automóvil (OP)
- SECCIÓN 2.^a APARCAMIENTOS PÚBLICOS
 - Artículo 8.9.11. Clases de aparcamientos públicos (OP)
 - Artículo 8.9.12. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre (OP)
 - Artículo 8.9.13. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles
construidos sobre o bajo rasante (OP)
 - Artículo 8.9.14. Estaciones de autobuses (OP)
- TÍTULO 9. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
 - CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES
 - Artículo 9.1.1. Definición (OP)
 - Artículo 9.1.2. Clases de condiciones (OP)
 - SECCIÓN 1.^a DEFINICIONES SOBRE PARCELAS
 - Artículo 9.1.3. Parcela (OP)
 - Artículo 9.1.4. Superficie de parcela (OP)
 - Artículo 9.1.5. Parcela mínima en suelo urbano y urbanizable (OP)
 - Artículo 9.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas (OP)
 - Artículo 9.1.7. Linderos (OP)
 - Artículo 9.1.8. Alineaciones (OP)
 - Artículo 9.1.9. Rasantes (OP)

SECCIÓN 2.ª DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 9.1.10. Referencias de la edificación (OP)
- Artículo 9.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación (OP)
- Artículo 9.1.12. Retranqueo (OP)
- Artículo 9.1.13. Tipologías edificatorias (OP)

SECCIÓN 3.ª DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

- Artículo 9.1.14. Superficie ocupable (OP)
- Artículo 9.1.15. Coeficiente de ocupación (OP)
- Artículo 9.1.16. Fondo edificable (OP)

SECCIÓN 4.ª DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

- Artículo 9.1.17. Superficie edificada por planta (OP)
- Artículo 9.1.18. Superficie edificada total (OP)
- Artículo 9.1.19. Superficie útil (OP)
- Artículo 9.1.20. Superficie edificable (OP)
- Artículo 9.1.21. Coeficiente de edificabilidad (OP)

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Artículo 9.2.1. Aplicación (OP)
- Artículo 9.2.2. Altura de la edificación (OP)
- Artículo 9.2.3. Medición de la altura en número de plantas (OP)
- Artículo 9.2.4. Medición de la altura en unidades métricas (OP)
- Artículo 9.2.5. Altura máxima y mínima (OP)
- Artículo 9.2.6. Construcciones por encima de la altura (OP)
- Artículo 9.2.7. Altura de piso y altura libre (OP)
- Artículo 9.2.8. Regulación de las plantas de una edificación (OP)
- Artículo 9.2.9. Regulación de los entrantes en fachada (OP)
- Artículo 9.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada (OP)
- Artículo 9.2.11. Cornisas y aleros (OP)
- Artículo 9.2.12. Marquesinas (OP)
- Artículo 9.2.13. Portadas, escaparates y elementos decorativos (OP)
- Artículo 9.2.14. Toldos (OP)
- Artículo 9.2.15. Rótulos publicitarios en fachada (OP)

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 9.3.1. Definición y aplicación (OP)

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE CALIDAD

- Artículo 9.3.2. Calidad de las construcciones (OP)
- Artículo 9.3.3. Aislamiento térmico (OP)
- Artículo 9.3.4. Aislamiento acústico (OP)
- Artículo 9.3.5. Barreras antihumedad (OP)

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

- Artículo 9.3.6. Local (OP)
- Artículo 9.3.7. Local exterior (OP)
- Artículo 9.3.8. Pieza habitable (OP)
- Artículo 9.3.9. Piezas habitables en planta sótano y semisótano (OP)
- Artículo 9.3.10. Condiciones de iluminación y ventilación de piezas habitables (OP)

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 9.3.11. Patios (OP)
- Artículo 9.3.12. Anchura de patios (OP)
- Artículo 9.3.13. Medición de la altura de los patios (OP)
- Artículo 9.3.14. Dimensión de los patios de parcela (OP)
- Artículo 9.3.15. Patios de luces (OP)
- Artículo 9.3.16. Patios de ventilación (OP)
- Artículo 9.3.17. Dimensión de los patios abiertos (OP)
- Artículo 9.3.18. Régimen de mancomunidad de patios (OP)

- Artículo 9.3.19. Cota de pavimentación (OP)
- Artículo 9.3.20. Acceso a patio (OP)
- Artículo 9.3.21. Construcciones en los patios (OP)
- Artículo 9.3.22. Cubrición de patios (OP)
- Artículo 9.3.23. Obras de aplicación (OP)
- Artículo 9.3.24. Actualización de estas Normas respecto a la legislación vigente (OP)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 9.4.1. Definición y aplicación (OP)

SECCIÓN 1.ª INSTALACIONES

- Artículo 9.4.2. Dotación de agua potable (OP)
- Artículo 9.4.3. Red de saneamiento (OP)
- Artículo 9.4.4. Dotación de energía eléctrica (OP)
- Artículo 9.4.5. Evacuación de humos (OP)
- Artículo 9.4.6. Evacuación de residuos sólidos (OP)
- Artículo 9.4.7. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire (OP)
- Artículo 9.4.8. Instalaciones de telefonía telecomunicaciones por cable, recepción de servicios de radiodifusión sonora y televisión (ICT) (OP)
- Artículo 9.4.9. Servicios Postales (OP)
- Artículo 9.4.10. Aparatos elevadores (OP)

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

- Artículo 9.4.11. Dotación de aparcamiento (OP)
- Artículo 9.4.12. Soluciones para la dotación de aparcamiento (OP)
- Artículo 9.4.13. Plaza de aparcamiento (OP)
- Artículo 9.4.14. Accesos a los garajes (OP)
- Artículo 9.4.15. Altura libre de piso (OP)
- Artículo 9.4.16. Escaleras en los garajes (OP)
- Artículo 9.4.17. Condiciones constructivas (OP)
- Artículo 9.4.18. Ventilación de garajes (OP)
- Artículo 9.4.19. Utilización de los garajes (OP)
- Artículo 9.4.20. Aparcamiento en los espacios libres privados (OP)

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS Y LOCALES

- Artículo 9.5.1. Definición y aplicación (OP)
- Artículo 9.5.2. Protección contra incendios (OP)
- Artículo 9.5.3. Protección contra el rayo (OP)
- Artículo 9.5.4. Protección en antepechos y barandillas (OP)
- Artículo 9.5.5. Puesta a tierra. (OP)
- Artículo 9.5.6. Accesos a las edificaciones (OP)
- Artículo 9.5.7. Señalización de edificios y locales (OP)
- Artículo 9.5.8. Puerta de acceso (OP)
- Artículo 9.5.9. Circulación interior (OP)
- Artículo 9.5.10. Escaleras (OP)
- Artículo 9.5.11. Rampas (OP)
- Artículo 9.5.12. Accesibilidad (OP)
- Artículo 9.5.13. Calidad, Salubridad y Seguridad (OP)

CAPÍTULO 6. CONDICIONES AMBIENTALES

- Artículo 9.6.1. Definición (OP)
- Artículo 9.6.2. Aplicación (OP)
- Artículo 9.6.3. Compatibilidad de actividades (OP)

00300381

Artículo 9.6.4. Lugares de observación de las condiciones (OP)

Artículo 9.6.5. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas (OP)

Artículo 9.6.6. Limitaciones por ruido (OP)

Artículo 9.6.7. Vibraciones (OP)

Artículo 9.6.8. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores (OP)

Artículo 9.6.9. Limitaciones por deslumbramientos (OP)

Artículo 9.6.10. Limitaciones por vertidos y saneamiento (OP)

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 9.7.1. Definición y aplicación (OP)

Artículo 9.7.2. Salvaguarda de la estética urbana (OP)

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 9.8.1. Ámbito de aplicación (OE-OP)

Artículo 9.8.2. Protección específica del patrimonio catalogado (OE-OP)

Artículo 9.8.3. Deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles catalogados (OE-OP)

Artículo 9.8.4. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa. (OE-OP)

Artículo 9.8.5. Obras permitidas (OP)

Artículo 9.8.6. Excepcionalidad de las condiciones generales de edificación (OP)

Artículo 9.8.7. Accesibilidad (OP)

Artículo 9.8.8. Condiciones particulares de parcelación (OP)

Artículo 9.8.9. Normativa supletoria (OP)

Artículo 9.8.10. Informe urbanístico (OP)

Artículo 9.8.11. Documentación complementaria (OP)

SECCIÓN 1.ª NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 9.8.12. Niveles de protección (OE-OP)

Artículo 9.8.13. Condiciones particulares de parcelación (OE-OP)

Artículo 9.8.14. Condiciones de uso (OP)

Artículo 9.8.15. Normas supletorias (OP)

SECCIÓN 2.ª NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 9.8.16. Definición y ámbito de aplicación (OP)

Artículo 9.8.17. Condiciones particulares de la edificación (OP)

SECCIÓN 3.ª NIVEL B: PROTECCIÓN GLOBAL

Artículo 9.8.18. Definición y ámbito de aplicación (OP)

Artículo 9.8.19. Condiciones particulares de la edificación (OP)

SECCIÓN 4.ª NIVEL C: PROTECCIÓN PARCIAL

Artículo 9.8.20. Definición y ámbito de aplicación (OP)

Artículo 9.8.21. Condiciones particulares de la edificación (OP)

SECCIÓN 5.ª NIVEL D: PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 9.8.22. Definición y ámbito de aplicación (OP)

Artículo 9.8.23. Condiciones particulares de la edificación (OP)

Artículo 9.8.24. Normas de protección del entorno BIC Iglesia Santiago Apóstol. Protección de paisaje urbano en inmuebles declarados BIC, así como en los edificios catalogados (OE-OP)

TÍTULO 10. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Aplicación (OP)

CAPÍTULO 2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

Artículo 10.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias (OP)

Artículo 10.2.2. Contenido de las obras de urbanización (OP)

Artículo 10.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización (OP)

Artículo 10.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras (OP)

00300381

Artículo 10.2.5. Ejecución de las obras de urbanización (OP)

Artículo 10.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos (OP)

Artículo 10.2.7. Recepción de las obras de urbanización (OP)

CAPÍTULO 3. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 10.3.1. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos (OP)

Artículo 10.3.2. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes (OP)

Artículo 10.3.3. Plantaciones de arbolado y jardinerías (OP)

Artículo 10.3.4. Plantación y siembra (OP)

Artículo 10.3.5. Contenido específico de los Proyectos de Jardinería (OP)

Artículo 10.3.6. Equipamiento y mobiliario urbano. Condiciones generales (OP)

Artículo 10.3.7. Condiciones de los juegos y zonas infantiles (OP)

Artículo 10.3.8. Papeleras y bancos (OP)

Artículo 10.3.9. Pavimentación de las vías públicas (OP)

Artículo 10.3.10. Calles de circulación compartida (OP)

Artículo 10.3.11. La reurbanización de los viarios públicos existentes (OP)

Artículo 10.3.12. Vías para bicicletas (OP)

Artículo 10.3.13. Estacionamiento en vía pública (OP)

Artículo 10.3.14. Aparcamientos para personas con movilidad reducida (OP)

Artículo 10.3.15. Semaforización. Condiciones generales (OP)

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 10.4.1. Condiciones generales. El dimensionamiento y trazado de redes (OP)

Artículo 10.4.2. Red de abastecimiento (OP)

Artículo 10.4.3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales (OP)

Artículo 10.4.4. Instalaciones de alumbrado público (OP)

Artículo 10.4.5. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos (OP)

Artículo 10.4.6. Las infraestructuras para la energía eléctrica (OP)

Artículo 10.4.7. Infraestructuras de telecomunicación (OP)

Artículo 10.4.8. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización (OP)

Artículo 10.4.9. Disposición de servicios en aceras y calzadas (OP)

Artículo 10.4.10. Redes superficiales y aéreas (OP)

CAPÍTULO 5. MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 10.5.1. Balización y señalización de las obras (OP)

Artículo 10.5.2. Señalización y balizamientos mínimos (OP)

Artículo 10.5.3. Señalización complementaria (OP)

Artículo 10.5.4. Señalización nocturna (OP)

Artículo 10.5.5. Modo de efectuar las obras (OP)

Artículo 10.5.6. Pasos de peatones (OP)

LIBRO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1. Determinaciones Generales del Plan General en el Suelo Urbano (OE)

Artículo 11.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano (OE)

Artículo 11.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado (OE)

Artículo 11.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado (OE)

Artículo 11.1.5. Ordenación del Suelo Urbano No consolidado (OP)

00300381

- Artículo 11.1.6. Cesiones y reservas en Suelo Urbano No Consolidado (OE)
- Artículo 11.1.7. Urbanización y edificación en Suelo Urbano No Consolidado (OP)
- Artículo 11.1.8. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística (OP)

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO**SECCIÓN 1.ª EL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

- Artículo 11.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado (OE)
- Artículo 11.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado (OE-OP)

SECCIÓN 2.ª EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 11.2.3. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (OE)
- Artículo 11.2.4. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio (OE)
- Artículo 11.2.5. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos
- Artículo 11.2.6. El estatuto del Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución (OE)
- Artículo 11.2.7. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano No Consolidado (OP)

SECCIÓN 3.ª LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO

- Artículo 11.2.8. Disposiciones generales (OP)
- Artículo 11.2.9. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano (OP)
- Artículo 11.2.10. Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado (OP)
- Artículo 11.2.11. Actuaciones de Mejora de Urbana en Suelo Urbano Consolidado (OP)

TÍTULO 12. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO**

- Artículo 12.1.1. Condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas (OP)
- Artículo 12.1.2. Alteración de las condiciones particulares (OP)
- Artículo 12.1.3. Zonas de Ordenanzas (OP)
- Artículo 12.1.4. Unidades de intervención (OP)

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA NÚM. 1- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (RCA)

- Artículo 12.2.1. Objetivos, ámbito y tipología (OP)
- Artículo 12.2.2. Condiciones particulares de uso (OP)
- Artículo 12.2.3. Condiciones particulares de parcelación (OP)
- Artículo 12.2.4. Alineación a vial (OP)
- Artículo 12.2.5. Retranqueos (OP)
- Artículo 12.2.6. Fondos máximos edificables o alineaciones interiores (OP)
- Artículo 12.2.7. Ocupación máxima de parcela (OP)
- Artículo 12.2.8. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación (OP)
- Artículo 12.2.9. Condiciones particulares de estética (OP)
- Artículo 12.2.10. Condiciones de edificabilidad. (OP)
- Artículo 12.2.11. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima (OP)

- Artículo 12.2.12. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios (OP)
- Artículo 12.2.13. Condiciones complementarias para la edificación bifamiliar entre medianeras (OP)
- Artículo 12.2.14. Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar o colectiva entre medianeras (OP)
- Artículo 12.2.15. Condiciones particulares de los equipamientos y servicios públicos (OP)
- Artículo 12.2.16. Demoliciones (OP)
- Artículo 12.2.17. Obras de nueva planta (OP)
- Artículo 12.2.18. Obras de reforma y/o ampliación (OP)
- Artículo 12.2.19. Elementos adosados de carácter público (OP)
- Artículo 12.2.20. Tramitación (OP)

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA NÚM. 2-RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS (REM)

- Artículo 12.3.1. Ámbito y tipología (OP)
- Artículo 12.3.2. Condiciones particulares de uso (OP)
- Artículo 12.3.3. Condiciones de la parcela. (OP)
- Artículo 12.3.4. Posición de la edificación (OP)
- Artículo 12.3.5. Ocupación de la parcela (OP)
- Artículo 12.3.6. Alturas de la edificación (OP)
- Artículo 12.3.7. Condiciones de edificabilidad (OP)
- Artículo 12.3.8. Dotación de aparcamiento (OP)
- Artículo 12.3.9. Condiciones complementarias para la edificación bifamiliar entre medianeras (OP)
- Artículo 12.3.10. Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras (OP)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA NÚM. 3-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)

- Artículo 12.4.1. Ámbito y tipología (OP)
- Artículo 12.4.2. Clasificación en grados (OP)
- Artículo 12.4.3. Condiciones particulares de uso (OP)
- Artículo 12.4.4. Posición de la edificación (OP)
- Artículo 12.4.5. Ocupación de la parcela (OP)
- Artículo 12.4.6. Altura de la edificación (OP)
- Artículo 12.4.7. Condiciones de edificabilidad (OP)
- Artículo 12.4.8. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcela (OP)
- Artículo 12.4.9. Condiciones estéticas (OP)
- Artículo 12.4.10. Dotación de aparcamiento (OP)

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA NÚM. 4-MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ME)

- Artículo 12.5.1. Ámbito y tipología (OP)
- Artículo 12.5.2. Clasificación en grados (OP)
- Artículo 12.5.3. Condiciones particulares de uso (OP)
- Artículo 12.5.4. Obras admisibles (OP)
- Artículo 12.5.5. Condiciones de ampliación de edificios en grado 2 en la barriada en C/ Ayamonte (OP)
- Artículo 12.5.6. Condiciones de ampliación de edificios. (OP)
- Artículo 12.5.7. Condiciones de edificabilidad (OP)
- Artículo 12.5.8. Excepción de la dotación de aparcamientos (OP)

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA NÚM. 5-INDUSTRIAL (I)

- Artículo 12.6.1. Ámbito y tipología (OP)
- Artículo 12.6.2. Clasificación en grados (OP)

- Artículo 12.6.3. Condiciones particulares de uso (OP)
- Artículo 12.6.4. Condiciones de la parcela (OP)
- Artículo 12.6.5. Posición del edificio respecto a la alineación exterior (OP)
- Artículo 12.6.6. Separación a linderos (OP)
- Artículo 12.6.7. Ocupación de la parcela (OP)
- Artículo 12.6.8. Altura de la edificación (OP)
- Artículo 12.6.9. Condiciones de edificabilidad (OP)
- Artículo 12.6.10. Condiciones de seguridad frente al fuego (OP)
- Artículo 12.6.11. Condiciones de los minipolígonos industriales (OP)
- Artículo 12.6.12. Condiciones estéticas (OP)

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA NÚM. 6-TERCIARIO (T)

- Artículo 12.7.1. Ámbito y tipología (OP)
- Artículo 12.7.2. Condiciones particulares de uso (OP)
- Artículo 12.7.3. Condiciones de las parcelas (OP)
- Artículo 12.7.4. Posición de la edificación (OP)
- Artículo 12.7.5. Altura de la edificación (OP)
- Artículo 12.7.6. Condiciones de edificabilidad (OP)
- Artículo 12.7.7. Condiciones particulares de estética (OP)

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA NÚM. 7-DOTACIONAL

- Artículo 12.8.1. Ámbito y tipología (OP)
- Artículo 12.8.2. Posición de la edificación (OP)
- Artículo 12.8.3. Altura de la edificación (OP)
- Artículo 12.8.4. Condiciones de edificabilidad (OP)
- Artículo 12.8.5. Cuadro Resumen: Regulación de Condiciones para cada Zona de Ordenanza (OP)

CAPÍTULO 9. ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO (APA) INCORPORADOS AL SUELO URBANO

- Artículo 12.9.1. Delimitación (OP)
- Artículo 12.9.2. Regulación de los suelos urbanos procedentes de áreas con Planeamiento Aprobado (OP)
- Artículo 12.9.3. Suelo urbano consolidado SUC—APA-Cerrada UE-1
- Artículo 12.9.4. Suelo urbano consolidado SUC-APA-Lirio Norte
- Artículo 12.9.5. Suelo urbano consolidado SUC-APA-Lirio Centro

TÍTULO 13. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

- Artículo 13.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE)
- Artículo 13.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable (OE)
- Artículo 13.1.3. Relación de los sectores delimitados en el Suelo Urbanizable y uso global (OE)
- Artículo 13.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE-OP)
- Artículo 13.1.5. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE)
- Artículo 13.1.6. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (OE)
- Artículo 13.1.7. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE)
- Artículo 13.1.8. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado (OE)
- Artículo 13.1.9. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado (OE)
- Artículo 13.1.10. Urbanización (OP)

- Artículo 13.1.11. Edificación (OP)
- Artículo 13.1.12. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación (OP)
- Artículo 13.1.13. Modificación de las determinaciones del PGOU(OE-OP)
- Artículo 13.1.14. Desarrollo de los planes parciales de ordenación (OP)
- Artículo 13.1.15. Plazo de ordenación y ejecución (OP)

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- Artículo 13.2.1. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado (OE)
- Artículo 13.2.2. Condiciones generales de sectorización (OE)
- Artículo 13.2.3. Relación de los sectores de Suelo Urbanizable no sectorizado (OE)
- Artículo 13.2.4. Condiciones particulares de sectorización para cada uso (OE)
- Artículo 13.2.5. Contenido de los Planes de Sectorización (OE-OP)

TÍTULO 14. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 14.1.1. Definiciones (OE)
- Artículo 14.1.2. Categorías y delimitación (OE-OP)
- Artículo 14.1.3. Condiciones de planeamiento (OE-OP)
- Artículo 14.1.4. Necesidad de formulación de Planes Especiales y Proyecto unitarios (OE-OP)
- Artículo 14.1.5. Compatibilidad con otras legislaciones y con el POTAD (OE-OP)
- Artículo 14.1.6. Régimen de autorizaciones municipales en Suelo No Urbanizable (OE-OP)
- Artículo 14.1.7. Tramitación de actuaciones en el Suelo No Urbanizable (OE-OP)
- Artículo 14.1.8. Evaluación Ambiental Estratégica (OE)
- Artículo 14.1.9. Parcelación y segregación de fincas (OE)
- Artículo 14.1.10. Demostración de la condición de regadío (OP)
- Artículo 14.1.11. Condiciones para evitar la formación de nuevos asentamientos (OE)
- Artículo 14.1.12. Tramitación de eventuales modificaciones del Suelo No Urbanizable (OE)
- Artículo 14.1.13. Condiciones de actuación (OP)

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 14.2.1. Régimen jurídico (OE)
- Artículo 14.2.2. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable (OE)

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO

- Artículo 14.3.1. Disposiciones generales (OE-OP)
- Artículo 14.3.2. Usos prohibidos (OE)
- Artículo 14.3.3. Usos permitidos (OE)
- Artículo 14.3.4. Usos específicos del aprovechamiento productivo del Medio Físico (OE)
- Artículo 14.3.5. Condiciones particulares para la Actuaciones de Interés Público (OE-OP)
- Artículo 14.3.6. Instalaciones y actividades de carácter especial. Canteras y vertederos. (OP)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 14.4.1. Condiciones generales (OP)
- Artículo 14.4.2. Condiciones particulares para las obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación (OP)

Artículo 14.4.3. Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural (OP)

Artículo 14.4.4. Condiciones particulares para los alojamientos hoteleros y campamentos de turismo (OP)

Artículo 14.4.5. Condiciones particulares para las instalaciones recreativas de interés territorial (OP)

Artículo 14.4.6. Condiciones particulares para las viviendas unifamiliares aisladas de carácter rural vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal (OP)

Artículo 14.4.7. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes o autorizadas conforme al planeamiento general anterior (OP)

Artículo 14.4.8. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación (OP)

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 14.5.1. Delimitación y objetivos (OE)

Artículo 14.5.2. Categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (OE)

Artículo 14.5.3. Especial Protección, Ordenación Estructural. Régimen y Ámbitos (OE)

Artículo 14.5.4. Yacimientos arqueológicos (OE)

Artículo 14.5.5. Cauces naturales (OE)

Artículo 14.5.6. Vías pecuarias (OE)

Artículo 14.5.7. Modificación en la delimitación de Zonas conforme art. 48 POTAD (OE)

Artículo 14.5.8. Masas Forestales y Bosques Isla(OE)

Artículo 14.5.9. Otros ámbitos Especial Protección por planificación urbanística (OE)

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 14.6.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU-CNR) (OE)

CAPÍTULO 7. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 14.7.1. Definición. (OE)

Artículo 14.7.2. Plan Especial Dehesa Boyal. Paraje de San Sebastián. (OP)

Artículo 14.7.3. Plan Especial SGEQ CHARE. (SNUEL-CRN-SGEQ) (OP)

Artículo 14.7.4. Plan Especial Área Dotacional El Majuelo. (OP)

Artículo 14.7.5. Zona Núcleo zoológico. (OP)

Artículo 14.7.6. Plan Especial de Actuación en Caminos Rurales. (OP)

LIBRO III. RÉGIMEN TRANSITORIO Y DISPOSICIÓN DEROGATORIA

TÍTULO 15. RÉGIMEN TRANSITORIO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 15.1.1. Ámbito de aplicación

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN

Artículo 15.2.1. Ámbitos con planes e instrumentos aprobados

Artículo 15.2.2. Planeamiento cuya ordenación y ejecución se respeta

Artículo 15.2.3. Planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica

Artículo 15.2.4. Ámbitos con planes e instrumentos en curso de aprobación

Artículo 15.2.5. Situaciones de acuerdos municipales previos al Plan General

Artículo 15.2.6. Restantes planes e instrumentos

CAPÍTULO 3. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE

Artículo 15.3.1. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no

Artículo 15.3.2. Licencias en tramitación

Artículo 15.3.3. Edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias

Artículo 15.3.4. Edificaciones sobre parcelas inferiores a la superficie mínima

CAPÍTULO 4. EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 15.4.1. Régimen aplicable

Artículo 15.4.2. Situaciones fuera de ordenación

Artículo 15.4.3. Efectos de la calificación de fuera de ordenación

Artículo 15.4.4. Situación de fuera de ordenanzas

Artículo 15.4.5. Efectos del fuera de ordenanzas

Artículo 15.4.6. Situaciones conformes a la nueva ordenación

CAPÍTULO 5. DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**ANEXOS****ANEXO I NNUU. FICHAS URBANÍSTICAS****LIBRO I****NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES****TÍTULO 1****DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 1****Objeto, ámbito y naturaleza del plan general**

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (OE).

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Bollullos Par del Condado y organizar la gestión de su ejecución, adaptándose a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y demás legislación sectorial de aplicación así como a las normas y directrices de los vigentes Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD).

2. Este documento de planeamiento es el resultado del proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 5 de abril de 1993 y publicado en el BOJA con fecha de 21 de octubre de 1993, y del documento de adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva de fecha 17 de mayo de 2010 publicado en el BOJA con fecha de 7 de julio de 2010, al cual viene a sustituir.

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación (OE).

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa el término municipal de Bollullos Par del Condado.

2. Este Plan General constituye la norma urbanística básica de la que se dota este municipio. En razón a ello, los planes que se formulen en desarrollo del mismo, así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio, observarán necesariamente las previsiones del presente Plan General, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial y en los Planes de Ordenación del Territorio vigentes y de aplicación.

00300381

Artículo 1.1.3. Naturaleza jurídica del Plan General (OE).

1. El Plan General de Ordenación Urbanística tiene naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud a la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado es el instrumento de planeamiento que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de conformidad con la legislación urbanística vigente, definiendo los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación de la totalidad del suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Asimismo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de dichas facultades.

Artículo 1.1.4. Finalidades y principios de la Ordenación Urbanística (OE).

1. La actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno. La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio.

2. Son fines de la actividad urbanística que establece el presente Plan General, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos contenidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española, el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para ello el Plan establece como fines específicos de la actividad urbanística:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la localidad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en su virtud, por la ordenación urbanística del presente Plan.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Bollullos Par del Condado, evitando la especulación del suelo.

f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

h) La protección del patrimonio histórico y natural y del urbanístico, arquitectónico, cultural y paisajístico.

CAPÍTULO 2**Efectos, vigencia y revisión del Plan General****Artículo 1.2.1. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General (OE).**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril,

según modificación de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

2. La entrada en vigor del presente Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares, siendo nula cualquier reserva de dispensación.

c) Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

Artículo 1.2.2. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa (OE).

1. La aprobación del presente Plan General, así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, así como al régimen urbanístico que les sea de aplicación.

2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) o en el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD), deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.

5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra un excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 171.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.2.3. Ejecutividad y declaración de utilidad pública (OE).

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado.

2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación

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

Artículo 1.2.4. Declaración de fuera de ordenación (OE).

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con las determinaciones de la nueva ordenación, serán calificadas como fuera de ordenación.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación que denominaremos «fuera de ordenación Integral», en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla que denominaremos «fuera de ordenación diferida o fuera de ordenanza», en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

Los actos de uso de suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de las normas urbanísticas, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad con arreglo a la legislación urbanística vigente, quedarán asimiladas al régimen de fuera de ordenación. En igual situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar las resoluciones de reposición de la realidad física alterada. El procedimiento para declarar esta situación, su alcance y efectos se regirán por la legislación vigente (constituida actualmente por el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, artículo 53, y el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por lo dispuesto en la ordenanza que el afecto se apruebe por el Ayuntamiento.

2. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación integral», aquellos edificios o instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el mismo, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con alguna alineaciones de ejecución necesaria. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

3. El mismo régimen previsto en el número 2 anterior será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declaradas en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.

4. En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora

siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

5. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

6. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas y no estando catalogados, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de «fuera de ordenación diferida». En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora siempre que no supongan un incremento del volumen edificado.

7. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal o fuera de ordenanza, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las consideraciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque alguno de los elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de rehabilitación y mejora con incremento de volumen, en los casos permitidos, siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigible por las presentes Normas.

8. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

Artículo 1.2.5. Vigencia del Plan General (OE).

El Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado tendrá vigencia indefinida, cobrándola el día siguiente de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

Artículo 1.2.6. Innovación del Plan (OE-OP).

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la innovación del presente Plan General, en cualquier momento, procediéndose a la revisión o modificación del mismo. Cualquier innovación del Plan deberá ser establecida por la misma clase de instrumento de planeamiento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

2. La innovación se producirá conforme a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que se establecen en el artículo 36.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. La Consejería competente en materia urbanística podrá imponerle al Ayuntamiento proceder a la pertinente innovación del presente Plan para la adaptación de sus determinaciones en el caso de la entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio, en la forma que establece el apartado 3 del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.2.7. Revisión del Plan General (OP).

1. Se entiende por revisión del Plan General la alteración integral de la ordenación establecida por el mismo, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural.

2. Son motivos de revisión:

a) La aprobación y entrada en vigor de una Ley que implique la modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa el presente Plan.

b) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

c) La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones, motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

d) La aparición de otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o a las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

3. Se procederá a la revisión cuando:

a) Se haya urbanizado la totalidad del Suelo Urbanizable previsto en el presente documento, y se haya alcanzado un 75% de su ocupación por las edificaciones previstas.

b) Sobrevengan actuaciones de tal carácter que no pueda la estructura actual del Plan contemplarlas ni asumirlas, toda vez que el establecimiento de las mismas, supondría el desajuste de todas las previsiones de crecimiento de la localidad de Bollullos Par del Condado.

Artículo 1.2.8. Modificaciones del Plan General (OE-OP).

1. Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente según la legislación que le es de aplicación.

2. El municipio podrá redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél según la legislación que le es de aplicación.

3. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:

a) La delimitación de Unidades de Ejecución y la de áreas de reserva de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo, no previstas expresamente en el Plan General.

b) La modificación o sustitución de los Sistemas de Actuación previstos en el Plan, en los términos que plantea la legislación urbanística vigente.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas. En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, para adecuarlos a la realidad física del terreno, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres y equipamientos públicos ni supongan incremento de la edificabilidad. Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones de las determinaciones no vinculantes del Plan General establecidas por el planeamiento de desarrollo.

d) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales.

e) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

f) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

g) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

h) La inclusión de algún elemento en el Catálogo de Protección.

4. La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan y su incidencia sobre éste. Así mismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

5. Cuando la modificación 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 relación con el valor del aprovechamiento medio del resto de las Áreas de Reparto. En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento medio cuando este implique una disminución del mismo, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva. El incremento del Aprovechamiento Medio no podrá ser como consecuencia de un incremento de la edificabilidad total.

CAPÍTULO 3

Publicidad del planeamiento

Artículo 1.3.1. Finalidad (OP).

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

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

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

00300381

Artículo 1.3.2. Consulta directa (OP).

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

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

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

Artículo 1.3.3. Consultas previas (OP).

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente. Dicha consulta se emitirá con el carácter de informe técnico o de cédula urbanística, según conste en la petición del consultante, devengando las tasas que resulten de aplicación en las correspondientes ordenanzas fiscales.

Artículo 1.3.4. Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo (OP).**1. Informes.**

a) Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o Unidad de Ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de solicitud.

b) La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a la escala del Plan, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General, del ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

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

2. Cédulas Urbanísticas:

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

B) La Cédula se expedirá a solicitud por escrito del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 1.b del presente artículo y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.

- C) La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
- a) Situación de la finca.
 - b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.
 - c) Área de Reparto, en su caso, en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
 - d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento; en particular, alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
 - e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
 - f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo establecidos por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
 - g) Unidad de Ejecución que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.
 - h) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.
 - i) En su caso, Unidad de Ejecución o Área de Reparto donde se podrá o deberá hacer efectivo el derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

3. Valor Acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas:

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

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

CAPÍTULO 4

Contenido del Plan General

Artículo 1.4.1. Documentación del Plan General (OE-OP)

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. El presente Plan General está constituido por los siguientes documentos:

TOMO I

MEMORIA DE INFORMACIÓN

ANEXO

TOMO II

MEMORIA DE ORDENACIÓN

ANEXOS

TOMO III

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXOS

TOMO IV

CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

00300381

TOMO V

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO VI

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

PROPUESTA JUSTIFICACIÓN ZONIFICACIÓN LUMÍNICA

VALORACIÓN IMPACTO EN LA SALUD

INFORME IMPACTO DE GÉNERO

TOMO VII

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

4. El resto de las determinaciones del presente documento, así como aquéllas que se definan por el planeamiento subordinado que se tramite en desarrollo del presente Plan General, tendrán el rango propio de esta última categoría de planeamiento de desarrollo, por lo que, su modificación o complemento, podrá realizarse a través del planeamiento especial o parcial o a través de las figuras de planeamiento de detalle que establece la vigente legislación urbanística.

5. La nueva definición, modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrán formularse a través de Estudios de Detalle en los casos y con los límites establecidos por la vigente legislación urbanística, las presentes Normas Urbanísticas y los que pudiera establecer el planeamiento de desarrollo.

6. La delimitación de las Unidades de Ejecución y la determinación de los sistemas de actuación podrán formularse o modificarse, salvo que el planeamiento disponga de manera expresa lo contrario, por el procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística.

Artículo 1.4.2. Criterios de interpretación (OE-OP).

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

2. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Normativa y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general este último, si bien la solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

3. Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son los documentos de Normas Urbanísticas, Planos y Fichas de Ámbitos de Planeamiento los que poseen de manera específica ese

00300381

carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar, en todo caso, de forma obligada a sus determinaciones.

4. El documento de Catálogo Urbanístico, es el principal documento de regulación de los bienes protegidos y, por tanto, este documento es considerado por el plan como uno de aquellos que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística junto con las NNUU, planos y fichas de ámbitos de planeamiento que no prevalecerán sobre el Catálogo e cuestión de protección.

5. El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán éstos últimos los que prevalezcan.

6. De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General, se concederá validez preferente a los documentos escritos sobre los planos. Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

7. Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, y a los ámbitos de Sectores de planeamiento parcial en las áreas de Suelo Urbanizable, tienen validez de aproximación, pues obedecen a mediciones realizadas sobre una base cartográfica a escala 1/5.000 y 1/1.000.

8. En los supuestos de no coincidencia de la medición del Plan General con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el Instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, deberá corregir el dato de la superficie, fijándolo definitivamente mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales), a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, así como las cesiones de áreas libres y equipamientos en proporción a la superficie real.

9. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

10. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o normas del Plan tengan especial relevancia y supongan aclaración importante de la normativa del Plan o de sus Ordenanzas, los mismos serán publicados para general conocimiento por el medio que el Ayuntamiento determine.

11. En todo lo no regulado por el Plan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Si se produjese discordancia entre lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan y la legislación urbanística vigente se aplicará lo establecido en ésta.

Artículo 1.4.3. Determinaciones estructurales del Plan General (OE).

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y orgánica y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medio ambiente natural y urbano.

2. La Ordenación Estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

2.1. El Plan clasifica la totalidad del suelo del término municipal de Bollullos Par del Condado delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo. Las clases de suelo que establece el Plan son Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, atendiendo a lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA. No obstante, el Plan excluye de la clasificación de suelo algunos

terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular. Estos sistemas generales se recogen en el Plano de Estructura del Territorio. Los criterios para el establecimiento de las clases y categorías de suelo son los que siguen:

2.1.1. Suelo Urbano. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el presente PGOU e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

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

El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes categorías:

A) Suelo Urbano No Consolidado, aquellos terrenos que adscritos a esta clase de suelo concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

B) Suelo Urbano Consolidado, aquellos terrenos urbanos no comprendidos en el apartado anterior y que adscritos a esta clase de suelo.

2.1.2. Suelo No Urbanizable. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Que sean objeto por el Plan de Ordenación del Territorio (POTAD), de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje, de protección o

mejora del patrimonio histórico y cultural y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

d) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio PGOU, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar y ordenar específicamente.

g) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

h) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

El Suelo No Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que engloba las categorías relacionadas en las letras a, b y d del artículo 46.2 de la LOUA

B) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

2.1.3. Suelo Urbanizable. Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos así delimitados para satisfacer las necesidades de expansión del municipio. Las categorías que se establecen dentro de este tipo de suelo son las siguientes:

A) Suelo Urbanizable Ordenado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

B) Suelo Urbanizable Sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles y que forman los sectores para los que el Plan difiere la ordenación detallada a la posterior tramitación del pertinente Plan Parcial de Ordenación.

C) Suelo Urbanizable No Sectorizado, que comprende aquellos terrenos que, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo, pueden constituir las reservas de suelo necesarias para posibilitar el desarrollo urbanístico a largo plazo.

2.2. El Plan establece las disposiciones para garantizar el suelo suficiente destinado a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección, de acuerdo con las necesidades previstas en el Plan y para dar cumplimiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante su distribución cuantitativa entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan.

2.3. El Plan reserva los terrenos y construcciones de tipo dotacional públicos que constituyen la red de Sistemas Generales para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Las reservas darán cumplimiento a los mínimos que se establece en el artículo 10.1A)c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.4. El Plan determina los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Área y Sector del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado y Sectorizado. Se establecen estas determinaciones en los Planos de Ordenación, en las presentes Normas Urbanísticas y en las fichas anexas sobre Sectores y Áreas de Reforma Interior en el apartado correspondiente a las edificabilidades máximas establecidas para cada uno de ellos.

2.5. Las determinaciones del suelo urbanizable no sectorizado, que incluyen los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

- 2.6. El Plan delimita y establece el aprovechamiento medio de cada Área de Reparto.
- 2.7. El Plan establece los elementos y espacios urbanos objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, para los que establece las determinaciones de protección a tal efecto.
- 2.8. El Plan establece las normas de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, identificando los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes y establece las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
- 2.9. Los elementos estructurantes de la red de transportes públicos, red de aparcamientos y red de tráfico.
3. Las determinaciones estructurales no pueden ser modificadas por ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.4.4. Determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada del Plan General (OP).

1. La ordenación pormenorizada está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.
2. Son determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada:
 - a) En el Suelo Urbano Consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
 - b) En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de sectores y las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitan las áreas de reparto y se determinan sus aprovechamientos medios.
 - c) La normativa de aplicación a las categorías de Suelo No Urbanizable que no tienen el carácter de estructural.
 - d) 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.
 - e) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

Artículo 1.4.5. Determinaciones potestativas de la ordenación pormenorizada del Plan General (OP).

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el apartado anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante.

TÍTULO 2

NORMAS GENERALES SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

- Artículo 2.1.1. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU (OP).
1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable Ordenado

00300381

en el presente PGOU podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias.

2. El Suelo clasificado por el PGOU como Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior o ámbitos de reducido tamaño del Suelo Urbano No Consolidado procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, respectivamente.

3. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente PGOU se desarrollarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

4. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor del presente PGOU o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 2.1.2. Instrumentos de actuación urbanística (OP).

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

1.1. Instrumentos de Ordenación. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del Planeamiento Territorial:

- a) Planeamiento de Desarrollo:
- Planes de Sectorización.
 - Planes Parciales de Ordenación.
 - Planes Especiales.
 - Estudios de Detalle.

1.2. Instrumentos de Gestión. Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias.

a) De Gestión Integrada o Sistemáticos. Son aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de Unidades de Ejecución. En función del sistema elegido, el instrumento de gestión será:

00300381

- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Expropiación.

b) De Gestión Simple. Son aquellos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación, excluidos justificadamente de las Unidades de Ejecución.

c) Directos. Para la ejecución de los sistemas generales o algunos de sus elementos. Son instrumentos de Gestión Simple y Directos:

- Proyectos de Expropiación.
- Expedientes de Distribución de Cargas, que incluyen entre otros las Contribuciones Especiales.
- Proyectos de Parcelación.
- Los Convenios Urbanísticos.
- Las Obras Ordinarias.

1.3. Instrumentos de Ejecución. Se denominan instrumentos de ejecución todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos.

a) Proyectos Técnicos:

- De urbanización.
- De edificación.
- Proyectos de Actuación de Interés Público en Suelo No Urbanizable.
- De actividades o instalaciones.
- De modificación del uso.

1.4. Instrumentos de Protección. Se denominan instrumentos de protección todos aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano. Son instrumentos de protección los Planes Especiales elaborados con tal fin y los Catálogos.

2. El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante, de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

CAPÍTULO 2

Otros instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Disposiciones generales de los Planes de Desarrollo

Artículo 2.2.1. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo (OP).

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

2. El Plan General determina, con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, éstos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

3. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que

presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

4. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

5. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático que se establezca por el departamento municipal correspondiente. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

6. En función de la naturaleza y alcance de las determinaciones del instrumento de planeamiento de que se trate, éste contendrá un estudio económico financiero, un informe de sostenibilidad económica y un análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios o la justificación de su innecesariedad, en los términos contenidos en el artículo 19.1.a).3.ª de la LOUA.

Artículo 2.2.2. Planeamiento a iniciativa particular (OP).

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de éstos conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger las siguientes:

A) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

B) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

C) Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.

D) Recogerá las exigencias de las legislaciones sectoriales y generales de tal manera que su redacción sea suficiente para recabar los informes sectoriales legalmente exigibles.

E) Compromisos en orden a:

a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b) La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a la venta de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de reparcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como de dar traslado de copia de las mismas al Ayuntamiento.

d) En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan.

Artículo 2.2.3. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos (OP).

1. Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

2. Para ello el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución procederá a ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades entre los usos y tipologías admitidos llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, y sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de costes de urbanización atribuido por el Plan General al ámbito.

3. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

4. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito, ni una alteración del aprovechamiento objetivo total superior a un 10% asignado por el Plan.

5. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Artículo 2.2.4. Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo (OP).

1. Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen como Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

a) Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales y viales, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. No obstante, el Plan General, también, señala los ámbitos en los que el instrumento de desarrollo podría llegar a justificar la exención parcial de los mismos prevista en el apartado 2 del mencionado precepto por apreciarse la concurrencia del supuesto previsto en su párrafo segundo. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

b) Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas.

c) El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

d) Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público.

e) Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

Artículo 2.2.5. Condiciones de diseño viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo (OP).

1. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y los viales secundarios con incidencia intersectorial representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en longitud y latitud, al objeto de dar coherencia a las tramas urbanas existentes y a las de nueva creación, no obstante los trazados podrán ajustarse siempre que se mantengan los objetivos planteados en el presente Plan general.

Sección 2.ª Planes de Sectorización

Artículo 2.2.6. Ámbito y objetivo (OE-OP).

1. Constituyen un instrumento de planeamiento general y tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, innovando el presente PGOU y complementando su ordenación.

2. Su contenido y tramitación deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

3. Los planes de sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en el PGOU para el suelo urbanizable no sectorizado, incorporando las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

00300381

4. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto. En general deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos, por circunstancias sobrevenidas que hayan ralentizado o dificultado su desarrollo o bien en razones de oportunidad de implantación de actividades compatibles con el Plan en esta clase de suelo, no contempladas en su momento y de especial interés público municipal.

5. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin aportar las certificaciones técnicas de los órganos y entidades competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

6. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

7. Los planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido y condiciones:

a) La delimitación deberá referirse como mínimo a alguno de las áreas completas de esta clase de suelo determinadas en el Plano de Ordenación, incorporando aparte de los ya definidos desde el Plan, los sistemas generales incluidos o adscritos adicionales para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, manteniendo como mínimo el estándar de calidad urbana definido por la ley del suelo.

b) División en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales

c) Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

d) El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidas por la LOUA.

e) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

f) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisos para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presenta Plan.

g) De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sea directamente ejecutiva. Si no incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de sectorización, el Plan Parcial del sector prioritario de desarrollo.

8. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan y por la LOUA.

Sección 3.ª Planes Parciales de Ordenación

Artículo 2.2.7. Ámbito y objetivo (OP).

1. Tienen por objeto el desarrollo del PGOU mediante el establecimiento de la ordenación detallada de sectores enteros en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable en los que el presente Plan no establezca dicha ordenación o bien la modificación de la ordenación detallada establecida por el Plan cuando ésta tenga carácter potestativo.

2. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el Suelo Urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.

3. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

4. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

5. El resto de determinaciones que establezca el Plan General, para el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se establezcan. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante, lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación. Las determinaciones en sistema generales serán vinculantes en tanto así se indiquen el planeamiento general y en las condiciones que este establezca.

6. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente, así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

7. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general.

Artículo 2.2.8. Documentación (OP).

1. Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento urbanístico, R.D. 2159/1978, de 23 de junio, con las precisiones siguientes:

A) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el art. 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:

- a) Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- b) Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
- c) Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas. Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.
- d) Razones que justifican el dimensionado del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- e) Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
- f) Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

B) Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

C) A efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se regularán según los coeficientes que contiene el PGOU, y que determinan los aprovechamientos que se puede realizar en cada sector y que se recoge en las correspondientes fichas urbanísticas de los mismos.

D) Análisis de Efectos Ambientales en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa.

E) La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en sus correspondientes Fichas y Planos. Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones –salvo indicación expresa en contrario–, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.

F) Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta.

G) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

H) El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado. Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo. La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.

2. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial –que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento– en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

3. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia la legislación básica del Suelo y el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 4.ª Planes Especiales

Artículo 2.2.9. Planes Especiales (OP).

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General, en toda clase de suelos, desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni al presente Plan General en su función de ordenación integral del territorio.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

A) La ordenación de áreas determinadas de Suelo Urbano para su reforma interior y saneamiento o protección ya sea:

a) De Reforma Interior, correspondiente a operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a estos efectos por el Plan General o posteriormente en su desarrollo y cuando tengan por finalidad general el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la regulación parcelaria o la conclusión de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad genérica la reurbanización de áreas urbanas, la ordenación y delimitación de espacios públicos, la programación y definición de las características de las obras y proyectos de urbanización, así como cualesquiera otras análogas, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, el espacio ambiental o paisajístico.

B) El desarrollo, ordenación pormenorizada y coordinación de los Sistemas y Servicios Generales ya sea:

a) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de cualquier tipo (comunicaciones, equipamientos, infraestructuras.),

la pormenorización y compatibilización de los usos, la ordenación detallada del sistema y sus bordes, la programación de las obras y proyectos y su asignación de costes o cualesquiera otras análogas.

b) De Infraestructuras y Servicios Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las infraestructuras y servicios, la programación de sus obras y proyectos, la cuantificación de sus cargas y el reparto de las mismas.

C) El desarrollo, ordenación y mejora del Suelo No Urbanizable, en estos casos deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales. En este ámbito, podrán ser:

a) De Mejora del Medio Rural, cuando tenga por finalidad la mejora de las infraestructuras, redes y servicios de zonas rurales, así como su estudio y ordenación.

b) De Protección, Rehabilitación Paisajística y Regeneración del Medio Físico, cuando tengan por finalidad la restitución de usos productivos del medio físico, la protección del paisaje o de zonas de especial valor, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la protección y mejora del Suelo No Urbanizable.

c) De Habilitación de Actuaciones de Interés Público, cuando tenga por finalidad la aprobación de una actividad en la que concurren los requisitos de utilidad pública e interés social y la necesidad de su implantación en el Suelo No Urbanizable.

D) El estudio y ordenación de temas sectoriales urbanos, que por sus especiales características sea necesario darles una coordinación integral en la ciudad, bien sean de carácter socioeconómico, territorial, productivo o de cualquier otro tipo.

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.

4. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

5. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan. Estos Planes Especiales de Reforma Interior podrán formularse en los ámbitos de suelo urbano no consolidado del presente plan y podrán establecer o modificar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general. Se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales que se desarrollen en las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción a Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales,

costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

6. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

Sección 5.ª Estudios de Detalle

Artículo 2.2.10. Estudios de Detalle (OP).

1. Además de los casos previstos en este Plan General, o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse Estudios de Detalle cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle tienen como por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos y perseguirán alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes generales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local de viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el apartado anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

3. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle en caso de alterar la localización de las viviendas protegidas, no pudiéndose reducir la edificabilidad mínima exigida en la ficha del área o sector.

4. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones:

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

- e) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - f) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta a presentar al Ayuntamiento quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
 - g) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - h) Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.
5. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística vigente y su documentación gráfica irá a una escala no inferior a 1:500.

Sección 6.ª Ordenanzas Municipales Especiales

Artículo 2.2.11. Ordenanzas Municipales Especiales (OP).

1. Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de Edificación y de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

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

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

4. Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de altura, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos, ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

Sección 7.ª Catálogos complementarios del Planeamiento

Artículo 2.2.12. Catálogos (OE).

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

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

00300381

CAPÍTULO 3**Instrumentos de ejecución****Sección 1.ª Aspectos generales**

Artículo 2.3.1. Condiciones generales de los proyectos técnicos (OE).

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un Proyecto Técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en el Plan general y demás disposiciones de aplicación.

2. El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, en lo que, en desarrollo de este capítulo, se podrá determinar la documentación correspondiente a las distintas clases de Proyectos y específicas aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad (obras menores) requieran la presentación de documentación simplificada.

3. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como parte integrante de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas requerirán aprobación municipal y la tramitación correspondiente.

Sección 2.ª Proyectos de Urbanización

Artículo 2.3.2. Definición y limitaciones (OP).

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la LOUA.

3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que éstos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos de la Ley 4/2017 de 25 de septiembre de los Derechos y la Atención a las personas con Discapacidad en Andalucía.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Artículo 2.3.3. Documentación (OP).

1. El Proyecto de Urbanización contendrá los siguientes documentos:

A) Memoria Descriptiva, que definirá literalmente las obras a realizar, así como los métodos precisos para su ejecución. En esta memoria se señalarán los materiales que vayan a emplearse, la forma de colocación y los ensayos a los que tengan que someterse.

B) Memoria Informativa, que describirá las características del terreno y las instalaciones e infraestructuras en él existentes. Analizará especialmente las condiciones geotécnicas del suelo y subsuelo.

Estudiará las acciones que, provenientes del exterior del ámbito de actuación, pudiesen afectar al mismo, y muy especialmente:

a) A las posibles avenidas de agua provenientes de otros sectores.

b) A los vertidos que hayan de desaguar por las redes de alcantarillado del ámbito desarrollado.

c) Analizará también las condiciones de los suministros de agua y energía eléctrica y preverá, de acuerdo con las empresas suministradoras, las características futuras de los suministros.

C) Memoria de Cálculo, que definirá las bases de partida que se utilizan para el dimensionado de las diversas infraestructuras, con indicación expresa de las fuentes utilizadas para ello.

Se expresará el método de cálculo empleado para el dimensionado de las redes y los coeficientes de seguridad, simultaneidad o cualquier otro que se adopte.

Se justificará el material empleado en cada tipo de red y la resistencia a las solicitudes exigidas por los mismos.

D) Documentación Gráfica, que se compondrá de:

a) Planos de Situación e Información, comprensivos de la topografía actual, con las instalaciones aéreas o subterráneas que atraviesen el territorio. Así mismo contemplará los documentos gráficos del planeamiento que desarrolla, referidos al ámbito de actuación.

b) Planos de Proyecto, que contendrán:

b.1. Red Viaria, con señalamiento de alineaciones y rasantes y definiendo los espacios destinados a tráfico rodado, peatonal y aparcamientos. Definirán las secciones transversales de las vías, así como las diferentes capas que componen la red, indicando los materiales y sus espesores. Itinerarios accesibles, detallando sus características (pendientes, rampas...), verificando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

b.2. Red de Alcantarillado, con señalamiento de las secciones del mismo, pendientes y trazado. Se incluirán los pozos de descarga, resalto y registro, con expresión de sus cotas y descripción de los materiales que lo componen. Se definirán las arquetas de acometida a la red de las edificaciones existentes, sus características y materiales, así como las conexiones a las redes existentes. En los pasos de la red por vías de tráfico rodado, se definirán y señalarán los refuerzos de la canalización. La red de pluviales incorporará los imbornales, areneros, cámaras de descarga, y demás elementos precisos para la evacuación de las aguas de lluvia, indicando las conexiones con las redes existentes. Se definirá el sistema de depuración empleado.

b.3. Red de Suministro de Agua, definiendo las secciones, trazados y características de los materiales que la componen. Se indicarán las llaves de corte, arquetas y bocas de riego, con expresión de sus características y su localización, así como la situación de las bocas de incendio. Se indicarán las conexiones con las redes existentes.

b.4. Red de Energía Eléctrica, con expresión de sus secciones, trazado y características de los materiales a emplear. Se definirán los Centros de Transformación, sus dimensiones, las características de altura, ocupación, etc. y se señalarán los materiales que se utilicen para su construcción. Se reflejarán las arquetas de acometida a las parcelas, su localización y la definición de sus materiales.

b.5. Red de Alumbrado Público, con la descripción del trazado, tipo de farolas, situación de los cuadros y acometidas correspondientes e indicación de dimensiones, secciones y el alumbrado de vigilancia necesaria para el ahorro de energía.

b.6. Red de Telefonía y Telecomunicaciones con la definición de su trazado y características de los materiales a emplear, así como las arquetas y

- armarios necesarios. Deberán diseñarse teniendo en cuenta la posibilidad de la existencia de más de un operador.
- b.7. Jardinería, con expresión y localización de las especies que hayan de plantarse, así como los sistemas de protección que sean precisos para su mantenimiento. Es necesario tener prevista la colocación de tutores según el porte de cada especie.
- b.8. Mobiliario Urbano, comprensivo de bancos, papeleras, señalizaciones, juegos de niños, etc., indicando forma, material y sistemas de colocación, así como su disposición y ubicación en el territorio, reflejando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad a estos espacios públicos.
- c) El Proyecto de Urbanización podrá además incluir documentación gráfica relativa a edificaciones complementarias tales como Kioscos, Locales, Zonas Deportivas, Asistenciales, etc.
- E) Pliego de Condiciones Técnicas, que contendrá el conjunto de características que hayan de cumplir los materiales empleados, así como las técnicas de ejecución y su mantenimiento posterior.
- F) Pliego de Condiciones Económicas y Administrativas, que contendrá las disposiciones precisas para el funcionamiento de las obras bajo el aspecto económico, regulando el sistema de pagos, revisiones de precios, retenciones, etc. y los administrativos relativos a las condiciones contractuales, rescisiones, régimen jurídico, etc.
- G) Cuadro de Precios Descompuestos, que definirá el precio de cada unidad de obra definida por cada uno de sus componentes.
- H) Estado de Mediciones, que mide las dimensiones de cada una de las unidades o partidas previstas en la obra.
- I) Presupuesto, que definirá el coste global de la obra proyectada, asignando a las diversas unidades su precio unitario y agrupándolos posteriormente por capítulos. Se definirá el Presupuesto de Ejecución Material y el de Contrata, que resulta sumándole al primero un porcentaje por Gastos Generales y Beneficio Industrial.

Sección 3.ª Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización

Artículo 2.3.4. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (OP).

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Públicas Ordinarias para la ejecución obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc.
2. La redacción y aprobación de tales proyectos se llevará a cabo de acuerdo con la Legislación de Régimen Local.

Sección 4.ª Proyectos de Parcelación

Artículo 2.3.5. Proyectos de Parcelación (OP).

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la parcelación urbanística; entendiéndose por tal la definida en el artículo 66 de la LOUA
2. Los proyectos de parcelación incluirán planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

Sección 5.ª Proyectos de Edificación

Artículo 2.3.6. Proyectos de Edificación (OP).

1. Se entiende como proyecto de edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las presentes Normas, y demás

disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

2. Los proyectos de edificación contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos, pliego de condiciones y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán justificar el cumplimiento de las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los complementos documentales previstos en estas Normas para las diferentes clases de obras, así como las exigencias especiales en los que afecten a edificios o entorno protegidos.

3. A los efectos previstos en estas Normas y en la LOUA, los proyectos determinarán la duración máxima prevista de las obras, reservándose el Ayuntamiento la opción de reducir dichos plazos cuando los Servicios Técnicos Municipales lo estimen justificado, todo ello en orden a limitar las molestias a los ciudadanos en el entorno afectado más próximo a las obras según lo establecido en la legislación sectorial.

Sección 6.ª Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 2.3.7. Definición y clases (OP).

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

2. Estas actuaciones urbanísticas, sin perjuicio de su desarrollo mediante Ordenanza Especial, se integran en los subgrupos de los apartados siguientes:

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

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

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- i) Vertederos de residuos o escombros.
- j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos.
- k) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos cables y conducciones, antenas u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometen o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.
- h) Casetas provisionales de aperos y ganaderías.

Artículo 2.3.8. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (OP).

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las que se puedan disponer mediante Ordenanza Especial.

Sección 7.ª Proyectos de instalación de actividades

Artículo 2.3.9. Definición (OP).

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

Sección 8.ª Proyectos de actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable

Artículo 2.3.10. Proyectos de Actuación (OP).

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurran los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Plan Especial) requerirán la aprobación de un Proyecto de Actuación según los artículos 41, 42 y 43 de la LOUA.

CAPÍTULO 4

Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos

Artículo 2.4.1. Convenios urbanísticos. Régimen general (OP).

1. Los Ayuntamientos podrán suscribir convenios urbanísticos en conformidad con lo establecido en la LOUA con cualquier persona, pública o privada sean o no propietarias de suelo o de los terrenos afectados por el planeamiento. Estos convenios podrán ser:

- a) Convenios de planeamiento, cuando tengan por objeto la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.
- b) Convenios de Gestión, cuando su objeto sea la determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se regirán en cuanto a su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento por los principios de transparencia y publicidad, debiéndose someter a información pública con carácter previo a su aprobación, en los términos dispuestos en el

00300381

artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Con carácter general, todos los convenios urbanísticos deberán al menos identificar a los otorgantes, su ámbito, objeto y plazo de vigencia y, tras su firma, la Administración actuante deberá publicar el acuerdo de aprobación del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

4. La cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Urbanística, que se derive de los desarrollos urbanísticos previstos en el presente Plan General de Ordenación podrán ser monetarizados salvo especificación expresa en contra en el planeamiento de desarrollo o en virtud de las limitaciones establecidas en la legislación que le afecta, o bien aportado en suelo, y en ambos casos, se integrará en el patrimonio público del suelo.

Artículo 2.4.2. Convenios urbanísticos de planeamiento (OP).

1. Los convenios de planeamiento sólo vincularán a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y oportunidad de concretas soluciones de ordenación, sin que, en ningún caso, vinculen a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización

El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

- 1) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.
- 2) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.
- 3) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

00300381

4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Artículo 2.4.3. Convenios urbanísticos de gestión (OP).

1. Son convenios de gestión aquellos que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos, alguno de los objetos establecidos para la reparcelación.

2. Estos convenios deberán ser sometidos, antes de su firma, a información pública por un plazo de veinte días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y, en su caso, en el tablón de anuncios del municipio afectado.

TÍTULO 3

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo (OE-OP).

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas, condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de los sistemas de actuación.

7. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

00300381

8. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 3.1.2. Régimen urbanístico del subsuelo (OE-OP).

1. El presente PGOU no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las condiciones generales de edificación y usos y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento y servicios de todo tipo.

2. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

4. El aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo le corresponderá a quien le corresponda para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.

5. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a el vinculado.

CAPÍTULO 2

El Contenido urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 3.2.1. Contenido urbanístico del derecho de propiedad (OE-OP).

1. La clasificación y restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos establecidos en el presente PGOU.

2. La ordenación urbanística prevista en el Plan no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización, salvo en los supuestos previstos expresamente en la Ley.

Artículo 3.2.2. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes (OE-OP).

1. Con carácter general, los propietarios de suelo deberán:

a) Destinar el suelo al uso previsto en el presente PGOU y conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

b) Cumplir con las exigencias de ordenación previstas en el Plan para el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo siguiente.

c) Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

00300381

d) Conservar y mantener el suelo y sus valores en las condiciones requeridas por el PGOU y la legislación sectorial vigente.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado deberán completar a su costa la urbanización para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos en plazo de conformidad con el presente PGOU. En este sentido, están obligados a:

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

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente PGOU una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) En ausencia de ordenanza reguladora de Registro de Solares, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación en el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor del PGOU.

d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.

e) La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de gestión determinado por el planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados en los que se localice el aprovechamiento urbanístico legalmente exigible de la unidad de ejecución o sector de planeamiento correspondiente.

d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, incluyendo, para el Suelo Urbanizable Ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

f) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos. A estos efectos, deberán solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

h) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia con las condiciones fijadas en el presente PGOU y conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.

4. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán, además de cumplir los deberes expresados en el apartado anterior, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, todo ello de acuerdo con lo previsto en el presentes PGOU. A estos efectos, deberán promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 3.2.3. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos (OE-OP).

1. Con carácter general los propietarios de terrenos tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino

conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en el presente PGOU. Los derechos anteriores comprenden:

a) Actos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados siempre que no supongan la transformación de dicho destino.

b) En el Suelo No Urbanizable la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades legitimadas por el presente PGOU.

3. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos derechos indicados en el apartado anterior, así como:

a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.

b) El de promover la transformación urbanística de los terrenos mediante la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización.

4. Cuando los terrenos pertenezcan al Suelo Urbanizable Sectorizado los propietarios tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

5. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano corresponden los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que estos adquieran la condición de solar.

b) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU. A estos efectos, para los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbano No Consolidado cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, los derechos previstos en el apartado 1 del presente precepto comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluye:

a) Competir por la adjudicación de la urbanización con derecho preferente sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Participar, en unión de los restantes propietarios, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.

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

CAPÍTULO 3

El aprovechamiento urbanístico

Artículo 3.3.1. Áreas de reparto (OE).

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales, del Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable con delimitación de Sectores, delimitadas a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, de igual manera se garantiza la participación del municipio en las plusvalías generadas por la acción urbanística en la proporción que establece la legislación urbanística y el presente Plan.

2. La determinación del aprovechamiento medio de cada área de reparto se realiza en las Normas Particulares del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

Artículo 3.3.2. El aprovechamiento urbanístico. Conceptos (OE).

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado,

medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, o el porcentaje que establezca el instrumento de planeamiento en los supuestos del artículo 45.2.B.c) de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3.b).

b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

Artículo 3.3.3. Determinación del aprovechamiento medio (OE).

1. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto, del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación. Su cálculo se realiza en la forma siguiente:

a) En el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total con aprovechamiento de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

Artículo 3.3.4. Coeficientes de uso y tipología (OP).

La concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento, se establecen en las Normas Particulares del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

Artículo 3.3.5. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento (OP).

1. El cumplimiento, por los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos en el propio planeamiento o en la legislación urbanística aplicable, implica:

a) La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico consistente en la atribución efectiva, al propietario afectado por una actuación urbanística, de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.

b) La obligación de solicitar licencia de edificación en los plazos fijados por el planeamiento correspondiente.

2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido, una vez se acredite, por los propietarios, el cumplimiento de los expresados deberes, de conformidad con los siguientes criterios:

a) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de compensación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante la efectiva urbanización de los terrenos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución en los plazos previstos.

b) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de las cargas y deberes inherentes al sistema.

c) En Suelo Urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido, a los solos efectos de viabilizar las transferencias de aprovechamiento, por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

Artículo 3.3.6. Cesión de terrenos (OE).

1. Los propietarios de suelo tienen el deber de ceder:

a) Los terrenos destinados a dotaciones públicas, y en particular la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos. A estos efectos, el planeamiento establecerá el carácter público o privado de las dotaciones o reservas que se prevean. En ausencia de determinación concreta al respecto, las dotaciones y reservas se entenderán públicas.

b) Los terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación por el propietario.

2. En todo caso, el propietario podrá adquirir dicho aprovechamiento lucrativo mediante el pago de su valor urbanístico, en los casos y condiciones que se establecen en el artículo 64 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.3.7. Equidistribución (OP).

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución del planeamiento serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

2. La distribución equitativa de los beneficios y cargas se instrumenta, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.

Artículo 3.3.8. Urbanización (OP).

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística tienen el deber de urbanizar. Dicho deber implica, en principio, la obligación de sufragar los costes de urbanización de los correspondientes terrenos. El Ayuntamiento o los propietarios de terrenos exteriores a una Unidad de Ejecución a los que se les adjudiquen aprovechamiento en la misma, participarán en dichos costes en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.

2. Asimismo, los propietarios de terrenos estarán obligados al deber adicional de ejecutar, además de costear, por sí mismos la urbanización de los terrenos en los casos previstos expresamente en estas Normas y, en particular, siempre que:

a) En Suelo Urbano, el terreno no esté incluido en una Unidad de Ejecución.

b) El sistema de actuación elegido, dentro de una Unidad de Ejecución, fuese el de compensación.

3. En cualquier caso, corresponde a los propietarios de suelo costear las obras de urbanización previstas en los planes y proyectos, que el Ayuntamiento considere conveniente ejecutar de modo anticipado y unitario, pero sólo en la cuantía que sea de interés para los respectivos terrenos.

4. El alcance y contenido del deber de urbanizar se establece, para cada clase y categoría de suelo, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

CAPÍTULO 4

El deber de conservación y rehabilitación

Sección 1.ª Deberes generales de conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles

Artículo 3.4.1. Deber de conservación y rehabilitación. Órdenes de ejecución (OP).

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

2. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y de rehabilitación urbana.

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

4. El contenido normal del deber de conservación y rehabilitación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

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

6. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación de los plazos para su reparación.

7. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 3.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (OP).

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

A) En urbanizaciones:

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

b) En urbanizaciones no recepcionadas o las de propiedad privada, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

c) Los instrumentos de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, determinarán la obligatoriedad de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación donde se fije su duración mínima.

B) En construcciones:

a) Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantener cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que

garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, ante el fuego, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- b) Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas, saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.
 - c) Condiciones de ornato. Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
 - C) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole:
 - a) Se cumplirán las condiciones señaladas en los apartados anteriores, de acuerdo con su naturaleza.
 - D) En solares:
 - a) Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:
 - b) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado en su totalidad mediante una valla, que habrá de ejecutarse según se determinen en las presente Normas.
 - c) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
 - d) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.
2. Los conceptos contenidos en los apartados anteriores podrán ser ampliados o precisados mediante una ordenanza especial según lo establecido en la legislación aplicable (LOUA).

Artículo 3.4.3. El deber de rehabilitación (OP).

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

2. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

- a) Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- b) Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
- c) Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
- d) Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

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

4. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

5. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

6. El incumplimiento injustificado de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

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

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso.

Artículo 3.4.4. Ayudas y Subvenciones (OP).

El municipio podrá establecer:

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

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 3.4.5. Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones (OP).

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

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

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

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

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

Sección 2.^a Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 3.4.6. Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural (OE).

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto a dicha Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.4.7. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el Planeamiento (OE).

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Cultural, Arquitectónico e Histórico tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incumplidor.

7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

Sección 3.ª Declaración de ruina

Artículo 3.4.8. Situación legal de ruina urbanística (OP).

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el art. 6. 155.3 de la LOUA.

b) Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

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

Artículo 3.4.9. Declaración de Ruina (OP).

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

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

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

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

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

A) La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

B) La obligación del propietario de:

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

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

3. Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que establezca el Programa de Actuación de este Plan General o los planes de etapas de su planeamiento de desarrollo. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

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

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

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

Artículo 3.4.10. Inaplicabilidad de la Demolición (OP).

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

2. En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por el presente Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen o esté incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 5 del artículo anterior.

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

Artículo 3.4.11. Ruina Física Inminente (OP).

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

2. La adopción de las medidas previstas en el apartado anterior no supondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

CAPÍTULO 5

La parcelación urbanística

Artículo 3.5.1. Parcelación urbanística (OE-OP).

1. Se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable, 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.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan y los demás instrumentos de planeamiento que los desarrollen.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

00300381

Artículo 3.5.2. Indivisibilidad de fincas, Unidades aptas para la edificación, Parcelas y solares (OE-OP).

1. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan general o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

e) Las parcelas con edificios de alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones, salvo en alguno de los casos recogido en las condiciones particulares de parcelación del capítulo de protección arquitectónico.

f) En los entornos de inmuebles BIC no se permitirán las agregaciones de parcelas a excepción de cuando se trate de recuperar el parcelario histórico lo que se deberá justificar convenientemente.

Artículo 3.5.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas (OE-OP).

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en Suelo urbano y Urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

2. En terrenos con régimen del Suelo No Urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 3.5.4. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable (OE-OP).

1. En Suelo No Urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

b) La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

c) Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y ajustadas a lo dispuesto en la legislación agraria y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Artículo 3.5.5. Acciones contra la parcelación ilegal (OE-OP).

1. La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

TÍTULO 4

NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística (OP).

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.

2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada, aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado ejerce las siguientes facultades:

- a) Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
- b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
- c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
- d) Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
- e) Intervención en el mercado de suelo.
- f) Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
- g) Sanción de las infracciones urbanísticas.
- h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Artículo 4.1.2. Esferas de actuación pública y privada de la ejecución del planeamiento (OP).

1. Corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de los particulares.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Pública competente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00300381

4. La actividad de ejecución del presente Plan General, así como la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, comprende:

a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución. La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

5. Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigen, inspeccionan y controlan la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Artículo 4.1.3. Legitimidad para ejercer la actividad de ejecución urbanística (OP).

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

Artículo 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio (OP).

En el Suelo Urbano y Urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Artículo 4.1.5. Organización temporal de la ejecución del planeamiento (OP).

1. En defecto de la determinación por el presente Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, de los plazos máximos para el establecimiento de la ordenación detallada y la ejecución en los distintos sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, éstos se fijarán por el Ayuntamiento para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

2. En el marco de la organización temporal de la ejecución que esté establecida, el Ayuntamiento puede concretar, motivadamente, el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones, por el mismo procedimiento previsto en el apartado anterior.

3. Cuando la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio del sistema de actuación establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

CAPÍTULO 2**Las actuaciones sistemáticas****Artículo 4.2.1. Las actuaciones sistemáticas.**

Son aquéllas que se desarrollan mediante la delimitación de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previsto por la legislación urbanística. La unidad de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Artículo 4.2.2. Delimitación de unidades de ejecución (OP).

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de las áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado y los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

2. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detallada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

4. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

5. En todo caso se podrá delimitar nuevas unidades de ejecución o alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art. 106 de la Ley 7/2007, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.2.3. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución (OP).

1. Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de éstas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

c) Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.

00300381

d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones dé lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

e) Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.

f) Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

g) De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos Urbano No Consolidados y Urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Artículo 4.2.4. Unidades de ejecución no rentables (OP).

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Artículo 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo (OP).

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo (OP).

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.

3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentren. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquella.

Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público (OP).

1. Cuando en la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. El Ayuntamiento deberá instar ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

4. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 4.2.8. Elección del sistema de actuación (OP).

1. Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso, pudiéndose acordar mediante Convenio con los propietarios el sistema en los supuestos recogidos en el punto 2 del artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Cuando se determinara un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurridos los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, seis años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las Unidades de Ejecución delimitadas por éste, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas Unidades de Ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública, en los términos regulados en el artículo 110 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento, los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados en la legislación urbanística en vigor.

c) Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador o edificatorio.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

Artículo 4.2.9. La reparcelación (OP).

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de

aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
- d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La adjudicación de fincas para la sustitución a que se refiere la letra f) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

- a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.
- b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

4. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

5. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

Artículo 4.2.10. Los sistemas de actuación (OP).

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. En función del sistema de actuación elegido, el instrumento de gestión será:

- a) Proyecto de Expropiación para el Sistema de Actuación por Expropiación.
- b) Proyecto de Reparcelación para el Sistema de Actuación por Cooperación.
- c) Proyecto de Reparcelación para el Sistema de Actuación por Compensación.

Artículo 4.2.11. Sistema de expropiación (OP).

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y los otros bienes comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El órgano expropiante podrá liberar de la expropiación, mediante las condiciones y garantías que resultaran oportunas, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.

3. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y en consecuencia se podrá recurrir a:

a) Gestión directa. Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil, cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.

b) Gestión indirecta. Adoptará alguna de las formas de concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la entidad local.

c) Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

d) Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

4. En todo caso será de aplicación lo establecido en la Sección Segunda, Capítulo II del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.2.12. Sistema de cooperación (OP).

1. En el Sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un proyecto de reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el punto 4 de este artículo. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos establecidos en la normativa de aplicación y que así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos en la misma. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada.

5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Sección Tercera, Capítulo II del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación y normativa aplicables, los planos se representarán a escala mínima 1:1.000 y se justificará, en su caso, la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 4.2.13. Sistema de compensación (OP).

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben aportar los terrenos de cesión obligatoria, realizar a su costa la totalidad de las obras

de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, repartiéndose todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que se trate de un único titular de los terrenos.

2. El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación y efectos de inscripción del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto para la reparcelación, salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

3. En los supuestos de propietario único, el proyecto de reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos afectos a dotaciones públicas según el planeamiento, así como la localización de las parcelas edificables donde situar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

4. En el caso de que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación del urbanizador, se estará a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Es de aplicación lo dispuesto en la Sección Cuarta, Capítulo II del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.2.14. Sustitución del sistema de actuación por compensación.

1. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

2. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

3. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión indirecta, salvo que medie acuerdo entre los propietarios y el municipio para la determinación del sistema de cooperación y quede garantizada la viabilidad de la ejecución.

c) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

Artículo 4.2.15. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas (OP).

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.

b) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

c) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

d) El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización, así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.

e) Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. En suelo urbanizable los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

CAPÍTULO 3

Las actuaciones asistemáticas

Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática (OP).

1. Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

a) La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de Suelo Urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

b) La edificación de los solares del Suelo Urbano Consolidado.

c) La edificación sobre las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA

Artículo 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas (OP).

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Por expropiación forzosa.

e) Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales (OP).

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

CAPÍTULO 4

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 4.4.1. Supuestos Expropiatorios (OP).

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

C) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

D) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

a) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

b) La inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

c) La inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

E) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

F) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

00300381

G) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

H) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

I) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B y D, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

3. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública.

Artículo 4.4.2. Determinación del procedimiento de tasación (OP).

En todas las expropiaciones por razón de urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

CAPÍTULO 5

La ejecución urbanística de las dotaciones

Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo y de ejecución (OP).

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 4.5.2. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones (OP).

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones, no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

00300381

3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

CAPÍTULO 6

La ejecución en áreas de gestión integrada

Artículo 4.6.1. Áreas de gestión integrada (OP).

En los términos que se contemplan en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se podrán establecer Áreas de Gestión Integrada dentro del ámbito del Plan General de Bollullos Par del Condado, ya que en el presente documento no se contemplan.

TÍTULO 5

LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 5.1.1. Potestades administrativas en materia de disciplina (OP).

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

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Artículo 5.1.2. Legitimación para los actos de uso y edificación (OP).

1. Los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación aplicable, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución.

b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.

00300381

c) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

d) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a la legislación aplicable.

Artículo 5.1.3. Intervención municipal sobre el uso del suelo y la edificación (OP).

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

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

a) Licencias urbanísticas.

b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

c) Inspección urbanística.

CAPÍTULO 2

Licencias urbanísticas

Sección 1.ª Aspectos generales

Artículo 5.2.1. Actos sujetos a licencias urbanísticas (OP).

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere el Capítulo 5 del Título III. Régimen urbanístico y jurídico del suelo de las presentes Normas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) 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, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

h) La construcción de cerramientos o vallado de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública, así como la instalación de grúas fijas.

i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de los sistemas publicitarios acústicos.

j) Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las

rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

4. Quedaran exentas de la previa licencia urbanística municipal, las actuaciones amparadas en la legislación de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en su artículo 49, como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Las excepciones lo serán en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias.

5. Las actuaciones sujetas a licencia y autorización que se otorguen en las zonas de protección de las carreteras de Andalucía se procederá por parte municipal a remitir al titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que se otorguen dichas zonas de protección. acorde con el art. 62.4 de la Ley 8/2001 de la Carreteras de Andalucía, y acorde con el art. 62.5. dicha Ley serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase concedidas en contra de lo dispuesto en la misma.

Artículo 5.2.2. Actos promovidos por las administraciones públicas (OP).

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, así como a los Ayuntamientos de los demás municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado para que, en el plazo de un mes, comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación. Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas

o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

Artículo 5.2.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación (OP).

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa, sin perjuicio de las tasas aplicables conforme dispongan las correspondientes ordenanzas fiscales.

Artículo 5.2.4. Régimen de la licencia (OP).

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre la Administración Urbanística Municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano No Consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

4. Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales sobre Licencias Urbanísticas vigentes en el momento de su tramitación. Como mínimo, la ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

c) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan de Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

d) Las solicitudes de licencia que afecten o se integren en una Explotación Agraria Común, y que interesen la ejecución de entresacas y talas que afecten a las masas

forestales existentes o de nueva creación, deberán ser objeto de la certificación previa de la Consejería competente en la materia, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por la escasa relevancia del acto. A tales efectos, la solicitud correspondiente explicará todas y cada una de las circunstancias que precisen la condición de productor agrario del solicitante, la entidad productiva de la explotación y la adecuación de la instalación a la normativa aplicable al respecto, justificando la viabilidad y coherencia de dicha solicitud en el contexto de la Explotación Agraria afectada.

e) Las licencias de apertura, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos. En caso de que se haya presentado declaración responsable y/o comunicación previa, se declarará su ineficacia.

f) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

g) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

h) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

Artículo 5.2.5. Protección del Dominio Público: regulación de las licencias (OP).

En el supuesto de que se solicite una licencia de obra para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a dominio público hidráulico o a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra, se deberá acompañar informe favorable del organismo competente en el deslinde de uno y otro dominio, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

Artículo 5.2.6. Competencia para otorgar licencias (OP).

La competencia para otorgar o denegar las licencias corresponde al Alcalde salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local, y de las delegaciones que aquél pueda efectuar.

Artículo 5.2.7. Suspensión del plazo para notificar la resolución expresa (OP).

1. El cómputo del plazo a que se refiere el artículo anterior quedará suspendido:

a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.

b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

c) Durante el periodo que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

d) Durante el periodo de tiempo transcurrido entre la solicitud de informes preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a otro Órgano de la Administración Pública y la recepción de estos.

Artículo 5.2.8. Deficiencias subsanables e insubsanables en el proyecto (OP).

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un solo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan

subsanales para que en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia condicionada, proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia, operando de oficio esta caducidad.

2. Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanales, se denegará la licencia.

3. Se consideran deficiencias insubsanales todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitidos: aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto; sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidades edificables, o los condicionantes respecto a medianerías; ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

c) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de plazas de aparcamiento, cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

d) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación del proyecto a los mismos.

4. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos en base a cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

Artículo 5.2.9. Modificación del contenido de las licencias (OP).

1. Cuando se pretendan introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de aquéllas, se deberá notificar el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a quince días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

Artículo 5.2.10. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias (OP).

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En las concesiones de la licencia de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su iniciación y ejecución. Si no lo hiciere, se entenderá que el mismo es el propuesto por el solicitante o, en su defecto, de tres meses para el comienzo y de seis meses para la completa realización de las obras en el caso de las obras menores, y de seis meses y tres años en el resto de los casos. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de quince días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que, si resultara incumplido, dará lugar sin necesidad de declaración expresa a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal. Si transcurriera el plazo de quince días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquéllos en los que, aunque dicho proyecto no resulte en principio necesario, venga impuesto como condición por el Ayuntamiento en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un Director de Obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y en su caso, el técnico de grado medio –aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico– correspondiente que le asista en sus funciones.

5. Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida. Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

6. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

7. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación en todos los casos, y los de licencia de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización y puesta en marcha, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

8. La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos, y en su caso, suministro de gas– debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Artículo 5.2.11. Efectos del otorgamiento de licencia (OP).

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

3. La denegación de licencia por causa imputable al titular del terreno implicará la no adquisición del derecho a edificar, y conlleva idénticas consecuencias y trámites que las establecidas en el artículo 5.2.18 de estas Normas.

4. El otorgamiento de la licencia implicará:

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

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

Artículo 5.2.12. Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas (OP).

1. Se considera titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

5. En el caso de traspasos de licencias de actividades de hostelería y recreativas asimiladas a ellas las comunicaciones correspondientes al Ayuntamiento deberán hacer constar el grupo al que la actividad está adscrita, y, a ella, se deberán acompañar fotocopias del alta censal y de la licencia de apertura o autorización de puesta en marcha, así como documentos que acrediten el consentimiento del anterior titular.

Artículo 5.2.13. Derechos de licencia (OP).

La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades se fijará por Ordenanzas Fiscales independientes de las presentes Normas.

Artículo 5.2.14. Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias (OP).

1. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación urbanística y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 5.2.15. Eficacia temporal las licencias (OP).

Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de seis meses para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Artículo 5.2.16. Prórroga de las licencias (OP).

1. Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado 15 días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

Artículo 5.2.17. Caducidad de las licencias (OP).

1. Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

b) En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.

c) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

d) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación. Las citadas obras se considerarán paralizadas, aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquéllos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

e) Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

f) Cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos contemplados en estas Normas, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

2. Las licencias de usos o actividades secundarias o terciarias caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve meses, y en cualquier caso, al producirse la Baja en la Licencia Fiscal.

3. El cómputo del plazo de falta de actividad se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades, el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las obras o actividades.

4. El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:

a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.

b) Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento, hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.

c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución.

d) Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo y el pago de los mismos.

5. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad, sin que sea posible la solicitud de prórrogas.

Artículo 5.2.18. Incumplimiento del deber de solicitar licencia (OP).

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

2. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación.

Artículo 5.2.19. Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia o de ajustarse a la misma (OP).

1. El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implica, para el interesado, la imposibilidad de adquirir el derecho a la edificación quedando extinguido el derecho a edificar. Ello exige declaración formal, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, que resolverá sobre:

a) La extinción del derecho a edificar, lo que implica para el interesado la imposibilidad de iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

b) En dicho caso, se resolverá sobre la aplicación de la expropiación o la venta forzosa de los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas.

2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:

a) Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el Programa de Actuación para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para ejecutar Proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

b) Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en el Programa de Actuación, y no proceda la prórroga de estos, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística. En este caso, cuando haya transcurrido el plazo de adquisición de derecho a edificar o no se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia, e implicará:

a) En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

b) En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo fijado por la legislación urbanística vigente, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

5. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sección 2.ª Contenido general de las licencias

Artículo 5.2.20. Contenido general de las solicitudes de licencia (OP).

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente la represente según el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística de Andalucía (RDU) y las ordenanzas que se establezcan con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del DNI del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

e) Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados. Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

3. El solicitante, así mismo, podrá proponer en su escrito, en el caso de que resultará procedente y si lo considera oportuno, el plazo para la conclusión de las obras a realizar.

4. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, sean necesarios o se puedan exigir otras disposiciones. En los casos de expedientes sometidos a autorización previa por otros organismos de la Administración, se aumentará a cinco el número de copias de los documentos a presentar.

5. Con carácter general, y sin perjuicio de las particularidades y excepciones que en este sentido se indican en los siguientes artículos, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a) Memoria descriptiva de las obras, actividades o instalaciones a implantar, de su adecuación a la normativa urbanística vigente y de la cumplimentación, en su caso, de lo dispuesto en otras disposiciones legales que resulten aplicables; se exceptúan de este requisito las solicitudes de licencia de obras menores y de instalación de grúas-torre.

b) Plano de situación grafiado sobre el Plano Callejero Municipal a escala 1/2.000 si el ámbito afectado se sitúa en Suelo Urbano o Urbanizable y sobre el levantamiento topográfico a escala 1/5.000 o 1/10.000 si se sitúa en Suelo No Urbanizable.

c) Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escalas 1/200 ó 1/500. En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 o 1/2.000.

00300381

d) Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa trasposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

e) Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, los honorarios de los técnicos que, en su caso, intervengan en el proyecto y dirección de las obras, y el IVA aplicable.

f) Los proyectos de edificación sometidos a Código técnico de la edificación cumplirán con las condiciones de contenido y presentación requeridos por la normativa que le es de aplicación.

6. Además de la documentación mencionada en el epígrafe anterior, las solicitudes de licencia deberán incluir, según la clase a la que puedan ser adscritas de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes de los siguientes artículos, así como la que en su caso dispongan otras disposiciones legales que se hayan de considerar en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda implantar.

7. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varias de las modalidades definidas, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

8. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria, liberar de la obligación de presentación de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios, o considerar como Obra Menor aquellas Obras de Edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

Sección 3.^a Tipos de licencias y contenidos particulares

Artículo 5.2.21. Clasificación de las licencias urbanísticas (OP).

1. Con el objeto de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se distinguen las siguientes modalidades de licencias:

- a) Licencias de parcelación de terrenos.
- b) Licencias de obras de urbanización o de obras ordinarias cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- c) Licencias de obras de edificación: Obras mayores
- d) Licencias de obras de edificación: Obras menores
- e) Licencias de otras actuaciones urbanísticas
- f) Licencias de actividades e instalaciones.
- g) Licencias de ocupación/utilización de edificios e instalaciones.
- h) Licencias de implantación de usos provisionales.
- i) De modificación de usos.
- j) Licencias en Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.2.22. Licencias de parcelación de terrenos (OP).

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que expresamente se declare su innecesariedad.

00300381

2. 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 de propietario único 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.

3. 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 pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. La solicitud de licencia de parcelación, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000.
- b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
- c) Proyecto Técnico, por duplicado, en el que se recojan todas las definiciones de las parcelas iniciales y resultantes, con el cumplimiento exigido por estas Normas.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. 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 resultara legalizable.

Artículo 5.2.23. Licencias de obras de urbanización o de obras ordinarias (OP).

1. La solicitud de Obras de Urbanización, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000.
- b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
- c) Proyecto de Urbanización por duplicado, con el contenido requerido por estas Normas.

2. Los Proyectos Generales de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la Legislación urbanística, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal. No obstante, 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 de modo análogo al previsto para las obras de edificación, salvo que se hubiese solicitado licencia para la urbanización conjuntamente con la licencia de edificación, e incluido en la solicitud la documentación de la misma.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión. Asimismo, en el plazo máximo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir un depósito del uno por ciento del presupuesto de ejecución material, calculado con arreglo al coste de las obras, en concepto de control de calidad, para la realización de los ensayos correspondientes. Dicho depósito será devuelto al promotor una vez acreditado que el Plan de Control de Calidad ha sido redactado y ejecutado en el transcurso de las obras.

4. Las garantías a que hace referencia el apartado 2 del artículo 10.2.6 de las presentes Normas, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles

impuestas. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la normalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

5. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, 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 quedasen pendientes.

6. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

7. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

8. Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

Artículo 5.2.24. Licencias de obras de edificación: Obras mayores (OP).

1. Se consideran obras mayores las sujetas a licencia que necesitan un proyecto arquitectónico de edificación, visado por el Colegio Profesional correspondiente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las condiciones específicas que afecten a la parcela. Son obras mayores las relacionadas con:

a) Obras de construcción y edificación.

b) Obras de ampliación de edificios, o aquéllas que supongan aumentos de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

c) Obras de modificación, reforma o rehabilitación, consistentes en la modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores, de la disposición interior de los edificios o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como obras de ampliación. Asimismo, se considerarán como obras de reforma, aun cuando su contenido material no lo justifique en principio, las divisiones o reformas de los locales de vivienda que modifiquen el número de unidades de vivienda existentes en los mismos.

d) Obras de Consolidación, o aquéllas en que se sustituyan o refuercen los elementos estructurales, fachadas exteriores, cubiertas o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo –al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante– de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como obras de ampliación o reforma.

e) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

f) Obras de demolición de edificios.

2. Dicha licencia no se podrá conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

b) Que se hayan concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así o exijan las Ordenanzas o Normas Particulares de Edificación las obras de construcción de edificios de nueva planta y las de ampliación, reforma o consolidación de edificios, instalaciones o construcciones ya existentes, incluyendo entre ellas el cierre

de balcones y terrazas abiertas y la construcción de chabolas y tejavanos, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de éstas.

3. Las licencias de obras de edificación comprenderán asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución, como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc. Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

4. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando se preceptivo.
- b) Cédula Urbanística, si hubiera sido emitida.
- c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
- d) Proyecto técnico por triplicado.
- e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresados en estas Normas.
- f) Referencia Catastral.
- g) Proyecto de Seguridad y Salud cuando sea exigible por las características de la obra y la normativa vigente.

5. El proyecto a que se refiere el apartado anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, así como a las determinaciones de la LOU y Código Técnico de la edificación. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos. La Memoria incluirá en todo caso una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten –naturaleza, color y demás características–, así como la justificación de la suficiencia de las redes generales de servicios urbanos para satisfacer las necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1/500, cuando sea necesaria, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando el número de plantas de sus diferentes partes.

c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas

que le fueran aplicables. Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta –medidas sobre el forjado o tablero en ambos casos–, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites del casco antiguo y zona de respeto que marque el PGOU.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

h) Si el proyecto comprendiera movimientos de tierra, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 5.b del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.

i) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

- Normas del Código Técnico de la Edificación (CTE) sobre calidad, habitabilidad y seguridad de las edificaciones y sus instalaciones.
- Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.
- Previsión de instalación de infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, en aquellos casos en que le sea de aplicación el Reglamento de I.C.T. (R.D. 346/2011).
- Previsión de espacio para la recogida y evacuación de residuos, verificación del cumplimiento del CTE-DB-HS-2.

j) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.

k) Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

l) Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos –en el eje– en el caso de que los mismos se dispongan en rampa, verificando el cumplimiento de la normativa de Accesibilidad (reserva de plazas, itinerarios accesibles...)

m) Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el plano de emplazamiento la posición del mismo.

n) Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

o) Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

p) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.

q) La documentación anteriormente reseñada, será exigible en todo caso, aun cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal

caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

6. En el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano o Urbanizable, sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares, y siempre que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42.3 del Reglamento de Gestión Urbanística pueda procederse a la misma, la solicitud de licencia incluirá las necesarias garantías de asunción por el interesado de los compromisos, condiciones, fianzas, etc. a que las citadas disposiciones se refieren, además de las que en su desarrollo establezca el planeamiento vigente. Se garantizará debidamente, entre otros aspectos, el compromiso de ejecución de las obras de urbanización necesarias, incluyendo la fianza correspondiente, así como el de no hacer uso de la construcción en tanto no estén incluidas las obras de urbanización, y el de hacer indicación expresa de esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

7. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

8. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:

a) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el Plan General y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.

b) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.

9. Sobre fincas sobre las que existan edificaciones y/o instalaciones vinculadas a bodegas será necesario estudio previo a la concesión de licencia de las actuaciones edificatorias en el que se recoja las características de los inmuebles, instalaciones y mobiliario existentes en las mismas tanto a nivel arquitectónico como etnológico, así como inventario de las instalaciones y útiles que puedan tener interés etnológico, con propuesta de actuación, para ser sometido a consideración municipal como paso previo a la transformación del inmueble. Las determinaciones que se adopten por parte de la administración serán vinculantes para la obtención de las licencias que corresponda. El documento que se elabore estará sometido a exposición pública para conocimiento de la ciudadanía por un plazo mínimo de 20 días en el tablón de anuncios, para recogida de sugerencias.

Artículo 5.2.25. Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones (OP).

1. La solicitud de licencias de demolición deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derriuir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

2. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.

b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

c) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

d) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a

adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

e) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra, con la manifestación de su concordancia con la realidad.

f) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente Colegio Oficial.

Artículo 5.2.26. Licencias de obras de edificación: Obras menores (OP).

1. Se conceptúan como tales aquellas obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y es-casa entidad constructiva y económica que no precisan proyecto arquitectónico, y no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.

2. Se incluyen de forma no exhaustiva, entre las obras menores, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.), colocación de toldos, rótulos o marquesinas y similares.

3. Tendrán la consideración de obras menores las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
 - Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta (1).
 - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
 - Colocación de postes.
 - Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vía pública.
 - Instalación de marquesinas.
 - Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura (2).
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos (3).
 - Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
 - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
 - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 - Colocación de rejas.
 - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - Construcción de pozos y fosas sépticas (2).
 - Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
 - Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares (2).
 - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
 - Formación de aseos en locales comerciales o almacenes (1).
 - Construcción o modificación de escaparates (1).

- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras (2).
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muro (2).
- Construcción de vallas (1).
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio (1).
- Construcción de piscinas (2).

En los casos señalados con (1) las obras precisarán de planos informativos firmados por técnico competente y visados por su Colegio Profesional.

Los señalados con (2) precisarán de Proyecto Técnico.

Los señalados con (3) precisarán de Dirección de la Ejecución de Aparejador o, en su caso, Ingeniero Técnico.

4. En estos casos la solicitud deberá ir acompañada de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados que definan lo que se pretende hacer, así como lo construido actualmente y su cumplimiento con las condiciones que se señalan en estas Normas.

c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

d) Presupuesto real de la obra.

5. No obstante, no será exigible licencia para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en los términos regulados por el artículo 3 del Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Artículo 5.2.27. Licencias de otras actuaciones urbanísticas (OP).

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en los apartados b), f), g), h), i) del artículo 5.2.1 de las presentes Normas requerirán, en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

Artículo 5.2.28. Documentación específica para licencias de movimientos de tierras (OP).

1. Salvo que el Ayuntamiento lo considerase innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar, con la solicitud de licencia para movimiento de tierras se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, y se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los

trabajos, de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como las medidas de protección del paisaje.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

f) El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

Artículo 5.2.29. Documentación específica de las licencias de instalación de grúas-torre (OP).

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.

b) Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

d) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

Artículo 5.2.30. Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios (OP).

1. Se presentará proyecto técnico suscrito por facultativo que incluirá los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva del elemento o elementos a instalar, especificando dimensiones, sistemas de montaje y justificativa de la seguridad de la instalación y de la buena conservación de los materiales empleados.

b) Plano de situación.

c) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre el que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.

d) Fotografía de 18 x 24 cm² del punto donde se pretenda instalar la valla o elemento publicitario y su entorno.

e) Presupuesto de la instalación.

f) Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretenda instalar la valla o elemento publicitario.

g) Autorizaciones exigidas, en su caso, por otras disposiciones legales que deban observarse en función del emplazamiento previsto.

2. Además, en cada caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia o no de presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

Artículo 5.2.31. Licencias de actividades e instalaciones (OP).

1. La implantación de actividades e instalaciones se entenderá como el conjunto de actuaciones encaminadas a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter «ex novo», bien sustituyendo a otra anterior, que, en

cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

2. Estarán sujetos a licencia de actividad todos los establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares. A estos efectos, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, se destine a cualquier uso distinto al de vivienda. No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

3. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

4. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.

5. Cabrán la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras implicará la caducidad de la licencia, que operará de oficio en este caso, tras la emisión de informe técnico motivado acreditativo de tal circunstancia.

6. Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquélla serán objeto de dos expedientes: el correspondiente a la legislación medioambiental y el relativo a las obras propiamente dichas, no pudiendo resolverse este último sin que se halle resuelto de modo favorable el relativo a la actividad.

7. Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños o bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

8. Se consideran calificadas las actividades siguientes:

a) Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que éstas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.

b) Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

9. Las categorías de las diversas industrias, así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son reguladas por las Normas Urbanísticas de Usos del Plan General y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

10. Para solicitar y tramitar las Licencias de Apertura, será precisa la Documentación que se relaciona a continuación.

11. Para las actividades inocuas se precisará:

a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1/2.000, copia del plano oficial.

c) Declaración de la potencia en motores a instalar.

d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su colegio profesional.

e) Fotocopia de Alta en la Contribución Territorial y Urbana.

12. Para las actividades calificadas se precisará, junto a la documentación prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos:

a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del apartado anterior.

b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

12.1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 5 y 22.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955; 4.1.a) y 84.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se somete a declaración responsable y comunicación previa la instalación de establecimientos destinados a las actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, sin perjuicio de aquellas otras autorizaciones o licencias que fueran exigibles.

Así mismo, conforme a lo preceptuado en el artículo 84.1, d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, este Ayuntamiento establece el sometimiento a control posterior al inicio de dichas actividades de servicios a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de las mismas

Lo establecido en este apartado será de aplicación a los establecimientos que se instalen destinados a actividades de servicios que se realicen a cambio de una contraprestación económica y que sean ofrecidos o prestados por prestadores establecidos en España o en cualquier otro Estado miembro, en los términos establecidos en los artículos 2.1 y 3.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre. No será de aplicación sin embargo a los servicios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2 de la citada Ley 17/2009, Tampoco será de aplicación a las actividades de servicios o del ejercicio de las mismas a cuyos prestadores se les imponga por ley un régimen de autorización, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 5 de la citada Ley 17/2009.

Mediante Ordenanza específica, el Ayuntamiento podrá aprobar el contenido y los modelos de los escritos de declaración responsable y de comunicación previa.

Artículo 5.2.32. Licencias de primera ocupación y/o utilización (OP).

1. La licencia de ocupación y/o utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación y/o utilización:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación y/o utilización 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 naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y a las de infraestructura común de telecomunicaciones, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Planos de la obra efectivamente ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia. Se incluirá también un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

g) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 18 x 24 cm², firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

h) Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

i) Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones de licencia y a las presentes Normas. En la propia escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

j) Declaración de alta en la Contribución Territorial.

k) Declaración de alta, en su caso, en la Licencia Fiscal.

l) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

4. La licencia de ocupación y/o utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación y/o utilización, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación y/o utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

7. En relación con la concesión de licencia de primera ocupación para edificaciones sujetas a la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes

de telecomunicaciones en el interior de los edificios será requisito imprescindible para dicha concesión la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

Artículo 5.2.33. Licencias de obra de carácter provisional (OP).

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general o por la legislación urbanística o sectorial, siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

A) Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Estar clasificados como Suelo Urbano donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.
- b) Estar clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado.
- c) Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable.

B) El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y previa constitución de garantía, en su caso. Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia, como autorización a precario.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, sobre la base de:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

d) La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

4. Las obras en instalaciones provisionales características de la época estival, períodos festivos y apoyo a las construcciones como carpas, chiringuitos, plazas de toros desmontables, atracciones de feria y similares, y casetas de obras, información y venta, no reguladas, por tanto, en el art. 52.3 LOUA, se autorizan en cualquier tipo de suelo previo informe favorable de los Servicios Técnicos. Cumplirán las condiciones técnicas, de seguridad, sanitarias y medioambientales que le sean de aplicación, que deberán justificar con la aportación de los certificados técnicos correspondientes. Estas autorizaciones se otorgarán por tiempo limitado, relacionado con el uso a que se destine y las características de su actividad.

Artículo 5.2.34. Documentación específica de las licencias de modificación de usos (OP).

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas por las Normas Particulares.

4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente. Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

5. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento.

6. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 5.2.35. Licencias en suelo no urbanizable (OP).

La documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable queda definida en el Título XIII. Régimen del suelo no urbanizable de estas Normas.

Artículo 5.2.36. Licencias de obras relacionadas con el patrimonio cultural (OP).

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del 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 aquél.

3. Sobre fincas sobre las que existan edificaciones y/o instalaciones vinculadas a bodegas, se estará en lo especificado en el art. 132. Apdo. 9.

4. Los proyectos que afecten a elementos de un 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 Consejería de Cultura.

5. En relación a la solicitud de licencias para intervenciones en el patrimonio, para los inmuebles protegidos con la Categoría General, se establece el deber de comunicación a la Consejería competente en materia de Patrimonio de actuaciones sobre inmuebles protegidos en aplicación del art. 33 «Autorizaciones de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 5.2.37. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias (OP).

1. Licencias de parcelación: Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará

sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación: Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

3. Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

4. La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general para la presentación de documentación complementaria.

3. Licencias de usos provisionales: Las licencias de usos provisionales no producirán efecto, y por ello no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización y constitución de garantía, en su caso

Sección 4.ª Otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias

Artículo 5.2.38. Obras por fases (OP).

Se podrán autorizar las obras que se ejecuten por fases, únicamente cuando se garantice el funcionamiento del uso definido para la fase solicitada y, al mismo tiempo, quede acabado el aspecto exterior del edificio completo.

Artículo 5.2.39. Replanteo de los edificios o instalaciones proyectadas (OP).

1. En los casos en que así proceda, de acuerdo con lo establecido por las presentes Normas, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular de la misma deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el Director o Directores Técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la trasposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3. El Ayuntamiento notificará al solicitante y al Director o Directores de Obra a partir de la fecha de presentación de la solicitud, la fecha y hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

4. Si transcurriera un plazo de diez días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte días desde la presentación de la misma, podrá entonces comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

5. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

6. Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar en su caso, el Titular de la licencia y el Director o Directores de las obras, su eventual discrepancia

con las decisiones del Técnico Municipal. Al acta se adjuntará una copia del plano de emplazamiento y replanteo con las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.

7. En el caso de que el Titular de la licencia o el Director de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su desacuerdo con el replanteo establecido por el Técnico Municipal, la Comisión de Gobierno, o en su defecto el Alcalde, adoptará una decisión definitiva al respecto en un plazo máximo de diez días, entendiéndose en caso contrario como desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.

Artículo 5.2.40. Prescripciones observables en la ejecución de las obras (OP).

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

b) Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.

d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer el viario fronterizo a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

Artículo 5.2.41. Inspección del cumplimiento de las condiciones de licencia (OP).

1. Tanto cualquier Técnico Municipal como cualquier Policía Municipal, tendrán libre acceso a las obras mientras en las mismas se trabaje, así como a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.

2. El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, deberán ser depositados en o junto al lugar de la obra o zona desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

00300381

3. En las obras de edificación de nueva planta, y con vistas a su inspección por los Técnicos Municipales, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento la finalización de las fases de obra siguientes:

- a) Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
- b) Terminación de la estructura del techo de planta baja.
- c) Terminación de la estructura de cubierta.

4. En cada caso, los Servicios Técnicos Municipales comprobarán, en un plazo no superior a diez días a partir de la notificación al Ayuntamiento, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia y el acta de replanteo en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

5. A tal efecto, en la primera de las inspecciones señaladas se podrá exigir al titular de la licencia la recomposición de las referencias de replanteo, si éstas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas y el levantamiento de una nueva acta de replanteo.

6. La continuación de las obras una vez cubiertas las fases de obra señaladas sin la previa notificación al Ayuntamiento, al igual que el incumplimiento de las condiciones señaladas en la licencia, serán objeto de la sanción correspondiente según la legislación vigente.

Artículo 5.2.42. Cambio de las direcciones de obra (OP).

Cuando por cualquier causa, se prevea el cese de su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes –promoción o técnico afectado– con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 5.2.43. Abandono de obras, deber de reparación y limpieza (OP).

1. El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

2. En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 5.2.44. Finalización de las obras y puesta en uso de la actividad o edificación (OP).

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, además de presentar la documentación establecida en las presentes Normas Urbanísticas, deberá haber cumplimentado los siguientes requisitos:

a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por estas Normas, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. La puesta en marcha de las actuaciones para las cuales se haya solicitado licencia sometida a Calificación Ambiental, se realizará, una vez que por el técnico director del proyecto se certifique que se ha llevado a cabo el cumplimiento estricto de las medidas de corrección medioambiental incorporadas a la licencia municipal y será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

5. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

6. La obtención de la licencia de primera ocupación y/o utilización y autorización de puesta en marcha será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas.

La concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, la administración local deberá tener en cuenta como requisito para dicha concesión, la presentación del Boletín de fa Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible.

CAPÍTULO 3

Instrumentos de política de suelo y vivienda

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 5.3.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda (OP).

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos
- d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Artículo 5.3.2. El Patrimonio Municipal del Suelo (OP).

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

00300381

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
- Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
 - Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
 - Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 - Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
 - Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.
4. Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros:
- 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.
 - Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.
 - Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
 - Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
 - Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 5.3.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo (OP).

- Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.
 - La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
- La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable se afectarán preferentemente a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del Suelo No Urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

- a) En los sectores del Suelo Urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
- b) En Suelo No Urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 73.2 c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 5.3.4. Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo (OP).

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:

- a) Los usos considerados como Actividades Económicas para Bollullos Par del Condado. A tal efecto se considera como tales todos los usos específicos englobados en la calificación pormenorizada de Servicios Terciarios, Actividades Industriales y Servicios Avanzados, tendrán un especial interés los usos productivos relacionados con la promoción de un turismo sostenible en Bollullos Par del Condado.
- b) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- c) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
- d) Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

Artículo 5.3.5. Delimitación de áreas de tanteo y retracto (OP).

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

2. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo de Bollullos Par del Condado se procederá, por el procedimiento establecido en los artículos 78 y 79 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a delimitar un área de tanteo y retracto coincidente con el ámbito del Casco Antiguo de Bollullos Par del Condado. La delimitación de esta área de sujeción a los derechos de tanteo y retracto se realizará por la Administración Urbanística actuante como medida de apoyo a las actuaciones de vivienda protegida, equipamientos y rehabilitación del conjunto histórico situado en la delimitación de Casco Antiguo.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Sección 2.^a Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para Viviendas de Protección Oficial u otros Regímenes de Protección Pública

Artículo 5.3.6. Vivienda protegida (OP).

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece la necesidad de que los Planes de Ordenación Urbanística contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de al menos 30% del aprovechamiento objetivo del suelo residencial, al mismo tiempo, fija en el máximo permitido, 10% del aprovechamiento del suelo ya urbanizado, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

Estas medidas se ven reforzadas por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo que, mediante la modificación de algunos aspectos de la LOUA, ha ampliado a todos los municipios y a todos los crecimientos urbanísticos con viviendas la obligación de reservar un treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas.

Asimismo, la Ley 1/2006, de modificación de las anteriores, establece que cuando se implanten usos residenciales, sea cual sea el uso global del suelo y el tipo de vivienda que se construya, la ordenación urbanística debe garantizar suelo suficiente para dotaciones, equipamientos y servicios adecuados a la población, incluyendo las reservas del 30% de la edificabilidad de cualquier tipología residencial.

El régimen de la reserva para vivienda protegida se encuentra concretado actualmente en la redacción del artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

Artículo 5.3.7. Sobre el carácter de las determinaciones (OP).

Son determinaciones estructurales:

- a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b) La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Urbanísticas correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 5.3.8. Medidas de aplicación (OP).

1. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2002, en la Ley 13/2005 y en la Ley 1/2006, el Plan General incorpora las siguientes determinaciones en materia de suelo y ordenación que serán aplicables a los siguientes ámbitos:

- a) La reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública será obligatoria para todos los

ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado establecidos como ámbitos nuevos por este Plan General y así queda especificado en las Fichas de planeamiento y gestión correspondientes a cada ámbito.

b) En los sectores en los que el uso residencial se establezca como compatible del uso principal, será obligatoria la reserva del 30% de la edificabilidad residencial del ámbito para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) Los Planes Parciales de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, los Planes Especiales o Estudios de Detalle en el suelo urbano no consolidado, localizarán en el sector las reservas de terrenos para vivienda protegida.

d) Las localizaciones reservadas para vivienda protegida en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle no serán en ningún caso residuales, sino que ocuparán las posiciones más favorables de accesibilidad a la red viaria principal, dotaciones de equipamiento y transporte público.

e) En los sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificará los plazos de inicio y terminación de estas viviendas.

f) La localización de reservas de terrenos con destino a vivienda protegida a las que hace referencia el art. 10.1.A.b) de la LOUA, será exigible en los supuestos y forma establecidos en el art. 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

g) Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

1. El plazo máximo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas se ajustará a los siguientes límites de inicio y terminación, a partir de la programación general de la terminación de la ejecución de la urbanización establecida por el PGQU en los ámbitos en los que establezca la ordenación pormenorizada o, en su defecto, en el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación detallada:

a) La calificación provisional de las viviendas se obtendrá en el plazo máximo de un año desde que la parcela tenga la condición de solar. No obstante, por el Ayuntamiento, se fomentará la ejecución simultánea de urbanización y edificación, pudiendo el Ayuntamiento condicionar a tal fin, los Planes de Etapas de los planeamientos de desarrollo y la disposición de la citada ejecución simultánea, a la mayor coherencia con la programación de necesidades de vivienda protegida y de la propia evolución del Registro de Demandantes en su caso.

b) En todo caso, el plazo máximo para la obtención de calificación provisional a partir de la aprobación definitiva del PGOU, vendrá dado por la suma del plazo máximo establecido para urbanización en las Fichas de NNUU de los ámbitos de desarrollo en los que el PGOU establece la ordenación pormenorizada o detallada, más el plazo de un año a partir de la terminación de la urbanización establecido en el párrafo anterior.

c) La calificación definitiva deberá solicitarse en el plazo máximo de 36 meses, contados desde la calificación provisional.

2. Los plazos anteriores podrán ser prorrogados mediante resolución motivada municipal en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA, así como en base al cumplimiento de las previsiones del PMVS en su caso, para garantizar en todo momento que queden satisfechas las necesidades acreditadas por la evolución de las peticiones en el Registro de Demandantes.

4. En los ámbitos de desarrollo en los que el PGOU no establezca la ordenación pormenorizada, será el Plan Parcial o PERI el que establezca los plazos para el inicio

y terminación de las viviendas protegidas previstas, y se someterá a informe de la Consejería competente en materia de Vivienda, en los términos del artículo 18.3.c) de la LOUA.

Artículo 5.3.9. La calificación de viviendas protegidas (OP).

La competencia para la calificación de viviendas protegidas corresponde al ayuntamiento en función de lo establecido en el artículo 9.2.d) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía

Artículo 5.3.10. Instrumentos de ordenación y gestión para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas (OP).

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural y podrá ser modificada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a) El Plan Parcial en los Suelo Urbanizable Ordenado.
- b) El Plan Especial o Estudio de Detalle en las áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 5.3.11. Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas (OP).

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 5.3.12. Urbanización de reservas de suelo. Decreto 11/2008 (OP).

Con la entrada en vigor del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de procedimientos para poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se establecen procedimientos para agilizar la obtención de este tipo de suelo posibilitando el desarrollo de las previsiones de vivienda establecidas.

Según se regula en el citado Decreto 11/2008, se podrá utilizar un procedimiento de urgencia para urbanizar reservas de suelo público (tanto urbano como urbanizable) con destino a vivienda protegida.

Cuando estas reservas se realicen sobre suelos no urbanizables, se exigirá la revisión parcial de los planes generales, proceso que podrá completarse en un tiempo no superior a seis meses.

Además de acortar los plazos, el procedimiento también refuerza las medidas para que los terrenos reservados cuenten con los correspondientes equipamientos y dotaciones.

En este sentido, la Administración podrá sacar a concurso público su urbanización valorando, entre otros criterios, la calidad del proyecto, la cantidad de viviendas protegidas previstas y los plazos de ejecución, poniendo así en marcha la figura del Agente Urbanizador, prevista en el Pacto.

Artículo 5.3.13. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento (OP).

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

Artículo 5.3.14. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales. (OP).

1. El número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

00300381

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5%, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 5.3.15. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de viviendas de protegidas (OP).

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación.

2. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15% de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

TÍTULO 6

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales (OE)

Artículo 6.1.1. Tipos de medidas y responsabilidades.

1. Sin perjuicio de las normas particulares de protección que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- a) Medidas de protección del medio ambiente urbano.
- b) Medidas de protección del medio natural.
- c) Medidas de protección del dominio público.
- d) Medidas de protección de servidumbres de infraestructuras y comunicaciones.
- e) Medidas de protección de los recursos hídricos.
- f) Medidas de prevención de avenidas e inundaciones.
- g) Medidas de protección contra la contaminación acústica.
- h) Medidas de protección del patrimonio arquitectónico, etnológico y arqueológico.
- i) Medidas de protección de vegetación, jardines y arbolado.
- j) Medidas de protección y prevención ambiental.
- k) Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas.
- l) Medidas de protección de catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

00300381

2. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio “natural” como del «urbano» corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

3. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenazan de ruina o aquéllas que puedan ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Artículo 6.1.2. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de la capacidad del planeamiento para regular afrontar la protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas ambientales incluidas en el Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

CAPÍTULO 2

Medidas de protección y prevención ambiental (OE)

Artículo 6.2.1. Legislación de aplicación.

1. De acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA) para el planeamiento urbanístico se mantienen los principios de actual régimen de evaluación de impacto ambiental (EIA) con las particularidades introducidas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los instrumentos de prevención y control ambiental se completan con la calificación ambiental, competencia de los Ayuntamientos, y con las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

El Decreto 356/2010, de 3 de agosto, regula la autorización ambiental unificada, establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles y, por último, modifica el contenido del Anexo III de la Ley GICA.

Normativa general:

Decreto-ley 3/2015 de 3 de marzo.

Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y sanidad animal.

2. También serán de aplicación la siguiente normativa ambiental autonómica:

Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 6/2012, de 17 de enero).

Reglamento de Residuos de Andalucía (Decreto 73/2012, de 20 de marzo).

00300381

Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 239/2011, de 12 de julio).

Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados (Decreto 18/2015, de 27 de enero).

3. De igual forma será de aplicación la normativa nacional que constituye la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas

La Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Artículo 6.2.2. Usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

1. Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y su posterior modificación según Decreto 356/2010, de 3 de agosto, tienen por objeto prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones. Son los siguientes:

- a) Autorización Ambiental Integrada (AAI).
- b) Autorización Ambiental Unificada (AAU).
- c) Evaluación Ambiental de planes y programas (EA).
- d) Calificación Ambiental (CA).
- e) Autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

Las definiciones, y competencias para su trámite y aprobación son las establecidas en el Título II de dicha ley.

2. Las categorías de las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención ambiental son las contenidas en el Anexo I de la GICA.

3. Las actuaciones sometidas a 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 por la GICA.

Artículo 6.2.3. Instrumentos de planeamiento urbanístico, usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

- a) Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.
- b) Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones.
- c) Planes Especiales en el suelo no urbanizable.
- d) Planes de Sectorización.
- e) Planes de Desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando este último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental por la Ley GICA. Afecta a Planes Parciales, Planes Especiales
- f) Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental por la Ley GICA.

La tramitación del instrumento de planeamiento en sus distintas fases de aprobación se realizará según los procedimientos establecidos en el art. 40 de la GICA.

2. Una vez producida la Declaración de Impacto Ambiental favorable del Plan General, las posteriores actuaciones de desarrollo del planeamiento no estarán sometidas a procedimiento de prevención ambiental en tanto no se produzcan modificaciones importantes sobre el planeamiento previsto. En este caso, dichas modificaciones quedarían sujetas al procedimiento de prevención ambiental según lo establecido por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este Plan quedan sujetas a las medidas correctoras y de protección y por el programa de vigilancia ambiental establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico del PGOU y en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. Será de obligado cumplimiento la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas), Control y Desarrollo Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General.

4. En general, los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección y prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

5. Los usos y actividades que se puedan implantar al amparo de lo previsto en el presente Plan o de los Planes de Ordenación del Territorio, en cualquiera de las categorías de suelo previstas por este Plan, y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente o sobre las áreas y parajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional, serán objeto de evaluación ambiental según el procedimiento establecido a tal efecto en la GICA y en la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Artículo 6.2.4. Calificación ambiental.

Corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a este instrumento.

La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente y sometimiento de intervención a los medios administrativos correspondientes.

Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley GICA.

Artículo 6.2.5. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental.

Antes de la ejecución de las obras que definan los Proyectos de Urbanización, se deberán gestionar, ante el organismo competente, los permisos, autorizaciones, concesiones y demás trámites a que haya lugar para permitir la ejecución de determinadas obras. Entre otros contenidos en la Ley GICA y a modo de ejemplo:

a) Cualquier plan de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental estará condicionado al trámite de Evaluación Ambiental.

b) Captaciones de aguas subterráneas o la recarga artificial de acuíferos, si el volumen de anual de agua extraída o aportada es superior a 1 millón de metros cúbicos estará condicionado al instrumento de prevención y control ambiental Autorización Ambiental Unificada por el procedimiento abreviado.

Artículo 6.2.6. Estudio de Inserción Paisajística.

Para aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, consolidado o no y en el suelo no urbanizable, que se realicen al amparo del presente Plan General pero que, no estén contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental de conjunto del Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio ambiental y de inserción paisajística de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno dada la mayor o menor entidad de dicha actuación.

Artículo 6.2.7. Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.

En el Anexo I de la Ley GICA se relacionan por categorías las actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental.

CAPÍTULO 3

Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas (OE)

Artículo 6.3.1. Definición y objetivos.

1. Se agrupan en este Capítulo las directrices y recomendaciones relativas a la inserción de las actuaciones urbanísticas en el territorio con los siguientes objetivos:

- a) Contribuir a la protección ambiental y a la sostenibilidad del territorio.
- b) Evitar el proceso de uniformidad y banalización del paisaje y contribuir a mantener su diversidad.
- c) Asegurar la correcta inserción de las actuaciones urbanísticas.

2. A efectos de este Plan se entiende por actuación urbanística todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en el suelo urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.

3. Para aspectos no contemplados en estas Normas para otras actuaciones o infraestructuras, se adoptarán las medidas dispuestas en el POTAD.

Artículo 6.3.2. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio.

1. Las actuaciones serán acordes con su entorno próximo y compatibles con el equilibrio ecológico. Preverán y adoptarán las medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial, en particular las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan.

2. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.

3. En el diseño y ejecución de las actuaciones urbanísticas se implementará las medidas necesarias en cuanto a consolidación y estabilización de suelos, control del drenaje, establecimiento de zonas de amortiguación de efectos y prevención de procesos físicos y riesgos para evitar incidencias negativas sobre sistemas naturales, servicios generales y predios colindantes.

4. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los espacios libres y jardines, los naturales de las divisorias visuales y laderas con fuerte pendiente y los espacios construidos.

Artículo 6.3.3. Criterios de sostenibilidad.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de orientar las actuaciones urbanísticas de acuerdo con los siguientes criterios:

1. En materia de aguas, consideraran su ciclo completo, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización. Se efectuará la separación y nacionalización de las redes de aguas potables, negras, grises y residuales depuradas y la depuración y reutilización integral del agua.

2. En materia de energía preverán la utilización de distintas formas de consumo energético a fin de racionalizar el consumo de recursos y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables, introduciendo instalaciones de generación de energías renovables, especialmente energía solar térmica y, en su caso, fotovoltaica.

00300381

3. En materia de movilidad, se propiciará la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.

4. En relación con el proceso de urbanización, se considerará el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos criterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.

Artículo 6.3.4. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo. Criterios de diseño y planificación.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

a) Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural no incrementando los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en estado natural.

b) Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos no reduciendo la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.

c) Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.

d) Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.

e) Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.

f) Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xerófila.

g) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

h) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

i) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

j) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

k) Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

l) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

m) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

Artículo 6.3.5. Determinaciones para la fase de ejecución de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable.

Los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptarán las medidas correctoras definidas en las correspondientes Fichas de Impacto Ambiental para cada sector.

Artículo 6.3.6. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

A efectos de la integración de las actuaciones en el paisaje, el proyecto de urbanización deberá definir:

1. Los tratamientos topográficos y medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.

2. Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en cuanto a materiales y tipos constructivos.

3. Los tipos de plantaciones y siembras según su función: protección de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística de los espacios libres y los criterios para la utilización de la arboleda en parcelas de urbanizaciones de baja densidad.

4. En las urbanizaciones de baja densidad, las explanaciones en ladera adoptarán dos o más rasantes altimétricas y su eje más largo será paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con superficie superior a 250 m².

5. Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o escollera de piedra de gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos o cuando queden ocultos por la edificación. Se deberán rematar con elementos que favorezcan los recubrimientos vegetales.

6. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración paisajística de las actuaciones.

Se combinarán los siguientes tratamientos: muros o estructuras de contención, cubiertas herbáceas y arbustivas para el control de la escorrentía y la erosión e implantación de arboleda mediterránea dispersa para creación de sombra y favorecer la integración de la edificación.

Artículo 6.3.7. Inserción ambiental y paisajística del viario.

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, éstos se insertarán en el terreno siguiendo en lo posible la forma del relieve natural y limitando el ancho de calzada y taludes a los mínimos adecuados a la funcionalidad prevista para ellos.

2. Se vegetarán los taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión y se plantará arboleda adecuada en las calles, espacios abiertos y aparcamientos.

En los trazados que discurran por lugares de vistas de interés se deberá prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.

3. Las pantallas antiruidos, en caso de ser necesarias, serán en lo posible vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

CAPÍTULO 4

Medidas de protección del medio ambiente urbano (OE)

Artículo 6.4.1. Definición y tipos.

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

00300381

2. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en el presente PGOU y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que en su día pueda aprobar el Ayuntamiento, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito municipal las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación, agrupadas en los siguientes tipos:

- a) Regulación de la publicidad.
- b) Terrenos no edificados.
- c) Seguridad y decoro público de los edificios y construcciones.
- d) Instalaciones en la vía pública.
- e) Medidas para la integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno.
- f) Medidas para garantizar la accesibilidad en el espacio urbano.

Artículo 6.4.2. Regulación de la publicidad.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.

2. Para su obtención será preceptivo aportar la documentación necesaria para que el Organismo que ha de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.

3. Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiestan sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente.

Artículo 6.4.3. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucado en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente. El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

Artículo 6.4.4. Seguridad y decoro público en los edificios.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachadas.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

2. Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin que previamente estén incluidas en Plan alguno. El coste de estas obras será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 6.4.5. Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Éstas sólo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldos móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por los toldos, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Artículo 6.4.6. Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno.

1. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

2. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas. Dicha adecuación no será de aplicación, y en caso de aplicación, deberá estar convenientemente justificada, y sujeta a informe de la delegación de Cultura, en el ámbito del entorno de BIC donde estos aumentos pueden distorsionar perspectivas visuales afectando a su comprensión histórica.

3. Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica sea necesaria.

4. En dichos estudios se contemplarán y justificarán los siguientes extremos:

- Altura de las plantas.
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.
- Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada.
- Vuelos.
- Materiales de acabado.
- Remates y cubiertas.
- Tratamiento de los locales comerciales, en su caso; rótulos, marquesinas y toldos

5. Las construcciones en ladera evitarán la aparición de la estructura del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de fábrica de mampostería, ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde el proyecto edificatorio.

6. Se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquéllas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en cuanto a la alteración del paisaje. El Ayuntamiento, a fin de regular dicha protección, podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial que justifique la integración paisajística de las posibles

intervenciones. Las áreas de los entornos BIC, se considerarán como áreas de protección paisajística.

7. Se respetarán las masas arbóreas del paisaje urbano de los núcleos urbanos y urbanizaciones.

8. En los nuevos sectores de extensión, cualquiera que sea su uso, se prestará especial atención al diseño de los bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros ya sean viales o franjas arboladas, a fin de crear una imagen acabada y evitar zonas de transición degradadas.

Artículo 6.4.7. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano.

En los Proyectos de Edificación y Urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, redactado en consonancia con la Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) de ámbito nacional, y el C.T.E. (DB-SUA).

Artículo 6.4.8. Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano.

1. Los lugares de reproducción y residencia y dormideros habituales de alguna especie silvestre relevante, serán respetados al máximo.

2. Si ineludiblemente hubiesen de realizarse obras que las pudieran afectar, se deberá seguir el protocolo de actuaciones que la Consejería de Medio Ambiente hubiese elaborado para tales situaciones, debiéndose, en cualquier caso, notificar a dicha Consejería la existencia del proyecto de obras desde el principio al objeto de que se incluyeran en él las medidas técnicas pertinentes a fin de minimizar los impactos previstos sobre tales especies.

3. No cabra actuaciones que contravengan la Ley 8/2003 de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestre, en la que se establece, entre otras, las medidas de protección para las especies silvestre, especialmente para las amenazas y sus Hábitats, recogiendo en su artículo 7.2. las prohibiciones (Dar muerte, capturar, dañar, destruir l hábitat, etc., de las distintas especies) que al efecto se disponen. Las prohibiciones solo pueden quedar sin efecto previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de medio ambiente, siempre que no exista otra solución satisfactoria ni se ponga en peligro la situación de la especie afectada, estableciendo las oportunas medidas compensatorias y solo en determinados supuestos.

CAPÍTULO 5

Medidas de protección del medio natural (OE)

Artículo 6.5.1. Contenido y aplicación.

1. En este Capítulo se desarrollan las normas que con carácter general e independientemente de cualquier otra normativa más específica, es preciso aplicar sobre el territorio con el fin de preservar sus características propias y proteger su mantenimiento y pervivencia.

2. De conformidad con lo previsto en los apartados 1 y 4 del artículo 23 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, prevalecerán sobre las normas del presente Plan General las determinaciones del POTAD que sean de aplicación directa.

Artículo 6.5.2. Condiciones generales.

1. No se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción,

00300381

instalación y obras o de cualquier otra actividad o naturaleza que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del medio ambiente y la calidad de vida.

2. A tal efecto, se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:

- a) Nuevas infraestructuras.
- b) Elementos publicitarios.
- c) Masas forestales y prevención de incendios forestales.
- d) Protección de fauna.
- e) Protección de suelo.
- f) Protección del paisaje.

Artículo 6.5.3. Nuevas infraestructuras.

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

3. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya, incluso, la repoblación o plantación.

Artículo 6.5.4. Elementos publicitarios.

1. La colocación de elementos publicitarios visibles desde la zona de dominio público de carreteras estará prohibida fuera de los tramos urbanos. Dicha prohibición afecta a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad.

2. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 6.5.5. Protección de masas forestales y prevención de incendios forestales.

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan General, todas aquellas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, debiendo estar sometidas, en general, a la regulación prevista en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Ley Forestal de Andalucía, y las áreas señaladas en POTAD.

2. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies autóctonas y porte adecuados.

3. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la legislación ambiental vigente y sus reglamentos.

4. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

5. La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

6. Prevención de incendios forestales. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales.

En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola franja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

Artículo 6.5.6. Protección de la Fauna.

1. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada así como a las migratorias.

2. Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas. Para su instalación será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

3. Se considerarán especies protegidas en el término municipal de Bollullos Par del Condado las que tienen su área de distribución en este municipio y estén declaradas como tal en el Anexo IV de la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres), así como las recogidas en el Anexo X de Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

4. Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

5. En los pliegos técnicos de las obras se incluirá la obligatoriedad de protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación, y en su caso, la recogida previa de los nidos.

Artículo 6.5.7. Protección de las pistas, caminos rurales, y vías pecuarias.

1. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de marzo, queda prohibida la ocupación o interrupción de la vía mediante cualquier construcción, actividad o instalación, teniendo la consideración dicho hecho de infracción urbanística grave.

2. Los caminos rurales son bienes de dominio público por lo que quedan sometidos a idéntico régimen del apartado anterior, siendo su anchura mínima de cinco metros. Queda recogida relación de caminos rurales en el t.m. de Bollullos Par del Cdo. en el apdo. 2.4.4. «Red de caminos rurales», de la Memoria de ordenación.

Artículo 6.5.8. Protección del suelo.

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida incluida en la legislación ambiental estatal y andaluza, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15º, superen los desniveles mayores de 3 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.

4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.

7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformando sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística por la denudación prematura de suelos.

Artículo 6.5.9. Protección del Paisaje.

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

2. En relación con la inserción de actividades urbanísticas en el territorio, serán de aplicación para todos los desarrollos previstos en el Plan General, además de las normas y directrices contenidas en el POTAD, las siguientes determinaciones:

- Las actuaciones deberán ser sostenibles, compatibles y acordes con el entorno. Deberán prever y adoptar las medidas correctoras y de mejora para su implantación territorial.

- El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.

- La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los parques y jardines y los espacios construidos.

- Las actuaciones se adaptarán a la topografía.

- Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos.

3. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

4. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

5. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Regulatorias de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

6. Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial clasificado como Suelo No Urbanizable, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Igualmente queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

7. Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan General, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

8. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse en el suelo urbano o urbanizable deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.

9. Se prohíbe expresamente la utilización de parcelas rústicas, arcenes o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiéndose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.

10. Se prohibirá cualquier actuación que, por su ubicación, volumen, altura, efectos sonoros, materiales, colores u otros efectos, pudiera impedir, dañar, o dificultar la perspectiva y contemplación de los elementos especialmente protegidos, tanto desde los recorridos naturales públicos y de servidumbre, como por el hecho de su asociación visual, en el caso de pretenderse situar dicha actuación en proximidad a aquellos elementos.

CAPÍTULO 6**Medidas de protección del dominio público (OE)****Artículo 6.6.1. Determinaciones generales.**

1. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los terrenos de dominio público que se sitúen de forma colindante o en su interior tales como los correspondientes a vías pecuarias, carreteras, cauces, etc.

2. Por tanto, los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión, debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (plan parcial, plan especial, estudio de detalle) delimitar a escala adecuada dichos terrenos, así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad total, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pueda existir.

Artículo 6.6.2. Protección de las Vías Pecuarias.

1. Se prohíbe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

2. Se considerarán sujetas a esta normativa las vías pecuarias existentes y registradas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (cañadas, coladas, cordeles y veredas), de acuerdo con la descripción incluida en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de 20 de diciembre de 1972, publicado en el BOE núm. 9, de 10 de enero de 1973.

3. En los casos en que no se haya realizado aún el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Consejería de Medio Ambiente para cualquier actividad que pudiera solicitarse.

4. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

5. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, el Ayuntamiento podrá solicitar la desafectación de los tramos de las vías pecuarias que discurren por suelo urbano o urbanizable, sujetas a planeamiento urbanístico en las siguientes condiciones:

1. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2.a del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El procedimiento administrativo para la desafectación será el siguiente:

a) La Delegación Provincial de Medio Ambiente emitirá informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.

b) Posteriormente, la Delegación Provincial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de 20 días, los interesados puedan presentar alegaciones.

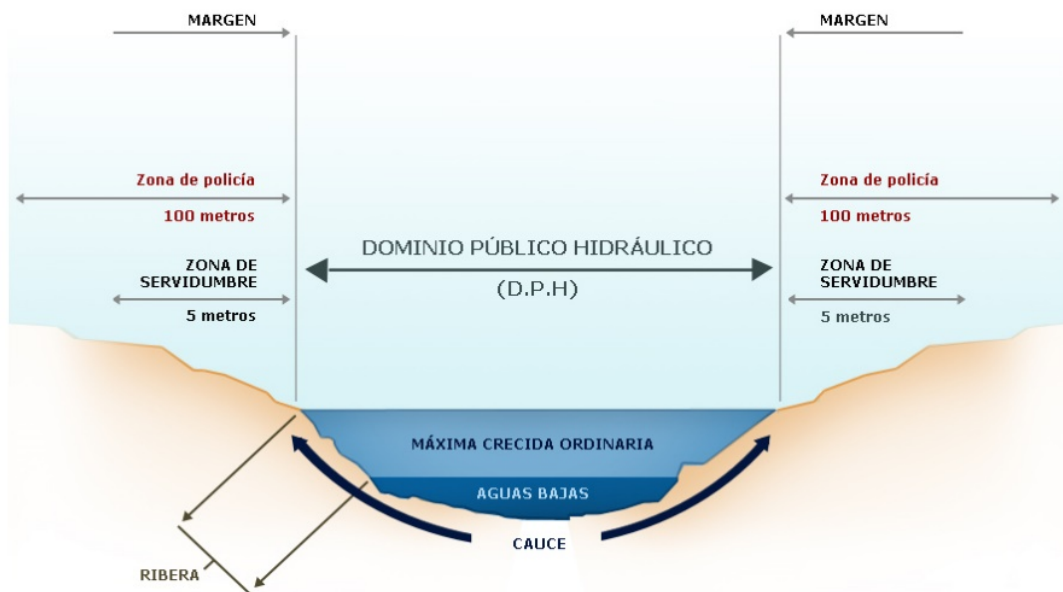
c) Una vez informadas las alegaciones, el Delegado Provincial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente para su resolución.

00300381

Artículo 6.6.3. Protección del dominio público hidráulico.

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de suelos urbanos no consolidados o suelos urbanos colindantes con cauces naturales o embalses deberán establecer el deslinde del dominio público hidráulico en el caso de que no exista el cual será coordinado por el organismo de aguas competente y costado por el promotor urbanístico.

2. En las márgenes de los cauces se delimita una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.



3. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan el paso para el cumplimiento de los fines públicos. Para la edificación o siembra de especies arbóreas en dichas zonas será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca.

4. Las riberas de los tramos de cauces que queden integrados en los nuevos crecimientos urbanos tendrán un tratamiento de parque lineal manteniendo su carácter natural, sin perjuicio de las actuaciones de encauzamiento o embovedado que, en su caso, sean necesarias y que, en todo caso, serán autorizadas por el organismo competente. Dicho tratamiento podrá incluir actuaciones de regeneración ambiental y reforestación y su coste será asumido por los promotores de los suelos urbanizables, urbanos no consolidados o suelos urbanos colindantes.

5. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa del Organismo de Cuenca con carácter previo a la obtención de las restantes autorizaciones y licencias que sean necesarias.

En suelos urbanos consolidados en actuaciones en zona de policía de cauces para realizar cualquier tipo de construcción, se recoge aclaración de aplicación en apartado 4, en el art. 9.5.13 «Calidad, salubridad y seguridad».

6. El Plan General establece de forma genérica y sin perjuicio de lo previsto en la legislación sectorial, una zona de protección de dominio público, en ambas márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 5 metros a cada lado.

La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que ésta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los Suelos

clasificados de Urbanizables y de No Urbanizables. En Suelo Urbano, se contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y de su protección que se desarrollarán para cada caso en el correspondiente expediente de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determina el Plan General, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible, en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo considere oportuno.

Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente. En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos y la tala de arbolado.

7. Ámbitos de Sistemas Generales y de desarrollo propuestos del PGOU, con afección por la zona de flujo preferente (ZFP) o zona inundable (ZI) quedan recogidos en la siguiente tabla:

SISTEMA	ÁMBITO	ARROYO	USOS PORMENORIZADOS	AFECCIÓN A DPH Y/O ZONAS ASOCIADAS (DPH -ZP)
SGL sistema general espacios libres	SGEL 1 Las Juntas	LAS JUNTAS	PARQUE URBANO	ZP
	SGEL 4 Cerrada II	CERRADA	JARDÍN	
	SGEL 5 Camino de Villalba			
	SGEL 6 Carboneras	B. ESTE	PARQUE URBANO	
	SGEL 7 Recinto ferial I	MONTAÑINA		
	SGEL 8 Escarabajales	ZORRERAS		
SGEQ sistema general de equipamientos	HOSPITAL CHARE	CERRADA	SANITARIO	ZP
	SGEQ-1 Recinto ferial I	MONTAÑINA	SERVICIOS URBANOS	
	SGEQ-2 Recinto ferial II	ZORRERAS	DEPORTIVO	
	SGEQ-3 Escarabajales	ZORRERAS	DEPORTIVO	
SGV sistema general viario	SGV-1 Acceso A-433 (La Feria)	MONTAÑINA	ACCESO VIARIO PRINCIPAL OESTE	DPH + ZP
	SGV-5b Ronda oeste IV	ZORRERA	RONDA URBANA OESTE	
	SGV-6 Ronda Sur	CERRADA	RONDA URBANA SUR	ZP
	GV-7a Ronda Sur			DPH + ZP
	SGV-7b Ronda Sur			ZP
	SGV-8a Ronda Sur			
	SGV-9 Ronda Este I			
	SGV-10 Ronda este II		RONDA ESTE	DPH + ZP
	SGV-11 Huertecillos	RONDA NORESTE	ZP	
	SGV-12 Huertecillos	ZORRERA	RONDA INTERMEDIA	ZP
	SGV-13a Ronda intermedia I			DPH + ZP
	SGV-13b Ronda intermedia II			
	SGV-13c Ronda Intermedia III			

00300381

SISTEMA	ÁMBITO	ARROYO	USOS PORMENORIZADOS	AFECCIÓN A DPH Y/O ZONAS ASOCIADAS (DPH -ZP)
AV actuación viaria local	AV-4 Carboneras	B. ESTE	NUEVO VIARIO LOCAL	ZP
	AV-14 C/Gloria Fuertes	CERRADA	NUEVO VIAL PEATONAL	
	AV-15 C/Vendimiadores		NUEVO VIARIO LOCAL	
	AV-16 C/Vendimiadores		MEJORA VIARIA	
	AV-17 Las Viñas	ZORRERA	NUEVO VIARIO LOCAL	
	AV-18 C/Doctor Fleming	CERRADA		
	AV-19 Travesía C/Fdez Merchante			
SUC Suelo urbano consolidado	Suc-APA-Cerrada UE1	CERRADA	RESIDENCIAL, ESPACIOS LIBRES, DOT. DEPORTIVO	ZP
SUNC Suelo urbano no consolidado	SUNC-R3 Huertecillos norte	BOLLULLOS ESTE	RESIDENCIAL	ZP
	SUNC-R4 Cooperativa vinícola	CERRADA	RESIDENCIAL	
	SUNC-I2 Vendimiadores		INDUSTRIAL EXTENSIVO E INTENSIVO	
	SUNC-I3 Huertecillos Este	BOLLULLOS ESTE	INDUSTRIAL	
	SUNC-R8 Los Almendrales	CÁRCAVA Y ALMENDRALES	RESIDENCIAL ESPACIOS LIBRES	
SURO Suelo urbanizable ordenado	SURO-APA- Cerrada UE2	CERRADA	RESIDENCIAL	ZP
SURS Suelo urbanizable sectorizado	SURS-R1 Carboneras	BOLLULLOS ESTE	RESIDENCIAL E INDUSTRIAL ESPACIOS LIBRES. anexos al cauce hasta la cota de inundación, según ficha	DPH (viarío) + ZP
	SURS-R3 Huertecillos	CERRADA	RESIDENCIAL E INDUSTRIAL	ZP
	SURS-R4 Camino de Villalba		RESIDENCIAL	
	SURS-R5 Arroyo de la Huerta		RESIDENCIAL - ESPACIOS LIBRES. anexos al cauce hasta la cota de inundación, según ficha	DPH (viarío) + ZP
	SURS-I2 Autovía I	JUNTAS	INDUSTRIAL	ZP
SURNS Suelo urbanizable no sectorizado	SURNS-1 Cruz de Montañina	MONTAÑINA	RESIDENCIAL	ZP
	SURNS-2 Escarabajales	ZORRERAS	RESIDENCIAL	DPH (viarío) + ZP

Se deberá solicitar la autorización al Organismo de cuenca para todas las actuaciones propuestas en DPH por el PGOU, siendo este Organismo competente para el otorgamiento de autorizaciones referentes al dominio público hidráulico de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del TRLA.

CAPÍTULO 7

Medidas de protección de los recursos hídricos (OE)

Artículo 6.7.1. Protección de los recursos hídricos.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de

Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción de Planificación Hidrológica. Así mismo se establecen las siguientes medidas:

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento.

4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

5. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

7. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los proyectos de urbanización.

8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m. medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.

10. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.

11. En aplicación de la Ley de Aguas y GICA, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación y tramitación de la documentación correspondiente en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

12. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

13. Sin perjuicio de la más precisa definición y deslinde que, con arreglo a lo previsto por la Ley de Aguas, pudiera realizar el Organismo de Cuenca respecto de los márgenes de los cauces existentes en el término municipal, se considerarán como tales y, por tanto, como particularmente protegibles, los cauces de los arroyos de la Cárcava, Las Juntas, La Cerrada, Las Zorreras, Innominado zona Bollullos Este, Marchenilla, San Juan y el Regajo de los Viejos.

En particular, quedan prohibidas las obras, construcciones, o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los arroyos señalados, así como en el resto de los arroyos, ramblas y barrancos existentes, y en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

14. Con carácter previo a la aprobación del proyecto de Reparcelación de los sectores previstos desarrollar afectados por dominio público hidráulico, que no dispongan de deslinde oficial, se procederá a determinar los deslindes oficiales que se determinen de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico, que serán efectuados por los Organismos de cuenca, sin que ello suponga modificación del PGOU, del ajuste que con dichos lindes tengan los sectores afectados. El deslinde se incoará a instancia de parte

El procedimiento de actuación administrativa, para la determinación del DPH aparece definido en los artículos 240 a 242 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003 de 23 de mayo, siendo asimismo de aplicación de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En los sectores con afección a dominio público hidráulico, previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se realizará un estudio que analice la posible afección del cauce al sector, y del mismo se derivará la necesidad o no de obras para evitar esa afección en función de la clasificación del suelo y de la normativa urbanística que le sea de aplicación.

Asimismo, se consideran las Prescripciones de la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía y de la Confederación del Guadalquivir en los ámbitos previstos desarrollar, o en los que se lleven a cabo actuaciones relacionadas con los cauces sujetos a dichos Organismos.

15. Las captaciones de aguas subterráneas ubicadas en la demarcación del Guadalquivir serán empleadas únicamente en casos de emergencia.

CAPÍTULO 8

Medidas de prevención de avenidas e inundaciones (OE)

Artículo 6.8.1. Prevención de avenidas e inundaciones.

A efectos de la protección de los terrenos inundables y de la aplicación de los condicionantes de ordenación y uso establecidos en el presente capítulo para los cauces de los ríos y arroyos del término municipal, el Plan General incorpora los límites que definen el DPH y sus zonas asociadas tal y como ha sido desarrollado en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas por la Agencia Andaluza del Agua.

00300381

Las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenidas y con el disfrute por los ciudadanos del medio ambiente hídrico.

1. Dominio Público Hidráulico (DPH).

El Plan General incorporará los deslindes que definen el DPH que tenga efectuado o efectúe la Administración Hidráulica, la delimitación técnica de la línea de deslinde y la delimitación de las zonas de servidumbre, y en caso de no disponerse de dicha documentación subsidiariamente en tanto se proceda a los deslindes por el órgano competente se remitirá a los estudio hidrológico-Hidráulico del PGOU. En la zona de dominio público Hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.

En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.

El uso del DPH como vial rodado no es compatible.

Las Zonas de Servidumbre y Policía quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias.

El Dominio Público Hidráulico y la Zona de Servidumbre no computan como aprovechamiento urbanístico, y en cuanto a su clasificación, se atenderá a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, debiéndose clasificar como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica-Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DPH).

La Zona de Policía es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. En esta zona la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, o bien aportar la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el planeamiento que se desarrolle, para que permita emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

2. Ordenación de terrenos inundables.

2.1. Con carácter general la ordenación de terrenos inundables está sujeta a lo expresamente indicado en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba

el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces Urbanos Andaluces; el Plan Hidrológico del Guadalquivir, redactado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de la Cuenca y en el Texto Refundido de la Ley de Aguas estatal, aprobada por RDL 1/2001, de 20 de julio.

2.2. En los tramos de cauces urbanos se ejecutarán las medidas previstas en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces para los puntos de riesgo de inundación existentes en el término municipal.

2.3. La delimitación de los terrenos inundables es la recogida en el estudio hidráulico que aparece en la Memoria del Plan General.

2.5. La ordenación de terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a) En terrenos inundables para un periodo de retorno de 50 años y el de los 100 años cuando el calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros y/o velocidades del agua sean superiores a 0.50 m/s.: Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente.

Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales. En cualquier caso, se prohibirán usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

b) En terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permiten las industrias pesadas e industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

En aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna temporal o permanente.

En aquellos terrenos inundables de períodos de retorno de 100 años en los que además la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

A estos efectos, se entiende por obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación entre la anchura del obstáculo y la anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

c) En terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permiten las industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas, se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

d) En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedan prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

e) En los suelos urbanos consolidados, el planeamiento establecerá los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa. Estas infraestructuras de defensa no deben afectar a terceros, y deberán ser aprobadas, previamente a su ejecución, por la Administración hidráulica competente.

f) Asimismo, será requisito previo para la obtención de licencia urbanística respecto de los usos admitidos en las zonas delimitadas como inundables, así como para la realización de actividades de trascendencia económica en construcciones y edificaciones sitas en dichas zonas tener contratado por el interesado un seguro que cubra la responsabilidad

civil por daños causados a las personas y a los bienes ajenos, hasta la cuantía de los límites del aseguramiento obligatorio.

2.6. Ordenación de las zonas de servidumbre y policía.

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación, así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b) Los usos y actividades permitidos en la zona de policía deberán, en todo caso, facilitar el acceso a la zona de servidumbre y cauce, mantener o mejorar la capacidad hidráulica de éste, facilitar el drenaje de las zonas inundables y, en general, reducir al máximo los daños provocados por las avenidas.

3. Nuevos crecimientos urbanísticos.

3.1. En general, las propuestas del planeamiento urbanístico deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse fuera de zona inundable, pudiendo quedar incorporados en los mismos los espacios libres en las condiciones que se recogen en los siguientes apartados.

- Los espacios que puedan tener la consideración de zonas inundables serán compatibles con Espacios Libres siempre que los usos permitidos sean jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

- No incrementen la superficie de zona inundable.

- No produzcan afección a terceros.

- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

- No degraden la vegetación de ribera existente.

- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, de forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

- Y en cuanto a integración del cauce y clasificación de las Zonas Inundables:

- Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previniendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

- En cuanto a la clasificación de las Zonas Inundables, se atenderá a lo establecido en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, debiéndose clasificar como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica-Zona Inundable (SNUEP-LE-ZI).

3.2. En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en el Plan General los cauces contarán con sección suficiente para desaguar las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

3.3. En la elaboración y ejecución de los planes de desarrollo para los nuevos crecimientos urbanísticos situados en zonas de riesgo, será preceptivo el cumplimiento de las recomendaciones específicas que pueda establecer la Comisión de Seguimiento del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones.

4. Ámbitos de Sistemas Generales y de desarrollo propuestos del PGOU, con afección por la zona de flujo preferente (ZFP) o zona inundable (ZI) quedan recogidos en la siguiente tabla.

SISTEMA	ÁMBITO	ARROYO	USOS PORMENORIZADOS	LIMITACIONES A
SGL sistema general espacios libre	SGEL 8 Escarabajales	ZORRERAS	PARQUE URBANO	ZI debe cumplir 14bis RDPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
SGV sistema general viario	SGV-1 Acceso A-433 (La Feria)	MONTAÑINA	ACCESO VIARIO PRINCIPAL OESTE	ZFP + ZI debe cumplir art. 9bis y 14bis RDPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
	SGV-5b Ronda oeste IV	ZORRERA	RONDA URBANA OESTE	
	SGV-6 Ronda Sur	CERRADA	RONDA URBANA SUR	ZI debe cumplir art. 14bis RDPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
	GV-7a Ronda Sur			ZFP + ZI debe cumplir art. 9bis y 14bis RDPH. En los cruces con el arroyo se debe cumplir art. 126.bis y 126.ter RDPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
	SGV-11 Huertecillos		RONDA NORESTE	ZFP + ZI debe cumplir art. 9bis y 14bis RDPH. En los cruces con el arroyo se debe cumplir art. 126.bis y 126.ter RDPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
	SGV-13b Ronda intermedia II			
	SGV-13c Ronda Intermedia III			
SUC Suelo urbano consolidado	Suc-APA-Cerrada UE1	CERRADA	RESIDENCIAL, ESPACIOS LIBRES, DOT. DEPORTIVO	ZI debe cumplir art. 14bis (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
SURS Suelo urbanizable sectorizado	SURS-R1 Carboneras	BOLLULLOS ESTE	RESIDENCIAL E INDUSTRIAL ESPACIOS LIBRES. anexos al cauce hasta la cota de inundación, según ficha	ZFP + ZI debe cumplir art. 9bis y 14bis RDPH. En los cruces con el arroyo se debe cumplir art. 126.bis y 126.ter RDPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
	SURS-R3 Huertecillos	CERRADA	RESIDENCIAL E INDUSTRIAL	ZI debe cumplir art. 14bis (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
	SURS-R5 Arroyo de la Huerta		RESIDENCIAL - ESPACIOS LIBRES. Anexos al cauce hasta la cota de inundación, según ficha	ZFP + ZI debe cumplir art. 9bis y 14bis. En los cruces con el arroyo se debe cumplir art. 126.bis y 126.ter RDPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril)
SURNS Suelo urbanizable no sectorizado	SURNS-2 Escarabajales	ZORRERAS	RESIDENCIAL	ZFP + ZI debe cumplir art. 9bis y 14bis RDPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril)

Los usos planteados por el PGOU en las zonas de flujo preferente y zonas inundables de las zonas de policía de los arroyos (espacios libres y zonas verdes), cumplen con el marco normativo y las limitaciones impuestas en los artículos 9bis, 9ter y 14bis. No

00300381

obstante, cualquier instrumento de desarrollo o proyecto planteado con posterioridad a la aprobación del plan deberá ser comunicado al Organismo de cuenca.

CAPÍTULO 9

Medidas de protección contra la contaminación acústica (OE)

Artículo 6.9.1. Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica

A efectos de la protección contra la contaminación acústica serán de aplicación las ordenanzas municipales que existan de protección contra la contaminación acústica. En todo caso se tendrán en cuenta los siguientes límites de ruidos ambientales establecidos en el Decreto 6/2012 de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía:

1. Será de aplicación, entre otros, a cualquier proyecto de construcción que produzca o sea susceptible de producir contaminación acústica por ruidos o vibraciones.
2. Se establecerán áreas de sensibilidad acústica donde se pretenda una calidad acústica homogénea. Hasta tanto no se establezca la zonificación acústica del término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, según los usos establecidos por el art. 7 del Decreto.
3. Los objetivos de calidad acústica se establecen para las áreas urbanizadas existentes por un lado (tabla I) y para las nuevas áreas urbanizadas (Tabla II).

TABLA N.º I				
OBJETIVO DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDOS APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES, EN DECIBELIOS ACÚSTICOS CON PONDERACIÓN A (Dba)				
Tipo de área acústica		Índice de ruido		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculo	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

TABLA N.º II				
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDOS APLICABLES A LAS NUEVAS ÁREAS URBANIZADAS (en dBA)				
Tipo de área acústica		Índice de ruido		
		L_d	L_a	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculo	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

4. Para las nuevas construcciones próximas a Carreteras del Estado, de la Red autonómica, provincial y/o municipales, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003), y en su caso la normativa europea.

Dichos medios de protección acústica, en su caso, serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores, previa autorización de los organismos titulares de las carreteras próximas, y no podrán ocupar terrenos de Dominio Público.

CAPÍTULO 10

Medidas de protección de las comunicaciones (OE)

Artículo 6.10.1. Protección de carreteras.

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

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

00300381

La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación O.1.C y O.1.D.

2. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio de carácter autonómico:

2.1. Zona de dominio público (artículos 12 y 63 de la Ley 8/2001, y 73 y ss. del Reglamento):

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

2.2. Zona de servidumbre legal (artículos 54 de la Ley 8/2001 y 77 y ss. de su Reglamento):

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

2.3. Zona de afección (artículo 55 de la Ley 8/2001 y 82 y ss de su Reglamento):

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

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

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

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

En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. El PGOU, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, permite, como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en el Plano de Ordenación O.1.C y O.1D, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PGOU, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, las presentes NNUU remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

3. En cuanto a régimen de autorizaciones:

En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2001, y artículo 125 del Reglamento.

La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

Las actuaciones en la A-483R (H-611) y HU-4104, en la travesía por el suelo urbano como dominio público viario de la Junta de Andalucía, en tanto en cuanto no sea cedida a la administración local, queda sujeta a las autorizaciones que como vial autonómico se establezca en la legislación que le afecta.

Para los futuros desarrollos urbanísticos del suelo urbanizable y no urbanizable se estará en lo indicado en el Capítulo II del Título III del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y lo indicado en la Orden Ministerial (16-12-1997), por la que se regulan los accesos a las carreteras del

Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras; y que todas las conexiones a la Red Estatal o Autonómica deberá ser autorizada por el organismo competente y se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

Cualquier actuación en las zonas de protección de la red de carreras de titularidad provincial, exigirá la autorización de la Diputación de Huelva, sin perjuicio de las demás autorizaciones o licencias necesarias de otros Organismos o Entidades competentes. Estas zonas alcanzarán los 25 metros de borde exterior de la explanación (Zona de afección).

4. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del estado, autonómicas, provinciales y/o municipales, así mismo, respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras antes mencionadas. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del titular de la carretera afectada, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

5. En cualquiera de los tramos afectados por redes viarias se deberá seguir la Instrucción Técnica para la instalación de reductores de velocidad y bandas transversales de alerta en carreteras de la Red de Carreteras del Estado (Orden FOM/3053/2008) en caso de instalación de estos elementos y en caso de que estos elementos se presenten en la actualidad deberán de ser adaptados a la normativa mencionada.

6. Forman parte del Sistema General supramunicipal:

- Autovía A-49 (autovía Sevilla-Huelva).

- Carretera A-483.

- Carretera HU-4104 Bollullos Par del Condado-Rociana del Condado.

CAPÍTULO 11

Medidas de protección del patrimonio histórico

Artículo 6.11.1. Protección de Bienes Culturales Arqueológicos (OE-OP).

1. La riqueza arqueológica del subsuelo del término municipal, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia. En razón de ello, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica actualmente conocida, sobre la base de unas concretas medidas de protección que se desarrollan más adelante.

2. El Plan General propone que por el Ayuntamiento se impulse la redacción de una Carta Arqueológica del Municipio que desarrolle una información pormenorizada del legado que hoy es identificable, así como de los vestigios que permitan investigaciones sobre el pasado histórico del lugar.

Artículo 6.11.2. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos (OE).

Se estará en lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, Decreto 168/2003, de 17 de junio, y su modificación según Decreto 379/2011.

Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos:

a) Excavación arqueológica extensiva. Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

b) Sondeo arqueológico. Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia

estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

c) Control arqueológico de movimientos de tierra. Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras, inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.

d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

Artículo 6.11.3. Normas genéricas de protección arqueológica (OE).

Si durante el transcurso de cualquier actividad relacionada con la ordenación planteada por el P.G.O.U. o planeamiento de desarrollo, se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Provincial de Cultura en el transcurso de 24 horas, tal y como establece el art. 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en los términos del art. 50 LPHA.

Artículo 6.11.4. Protección del medio urbano del núcleo de Bollullos Par del Condado (OP).

En las zonas calificadas como Casco Antiguo, el Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos para la redacción de Planes Especiales de Reforma y Protección Interior, de iniciativa municipal, con objeto de proteger el patrimonio edificado de mayor valor y delimitar aquellas áreas del medio urbano que deben ser objeto de una especial valoración por sus connotaciones en cuanto a la identificación de la imagen turística del municipio. Estos Planes establecerán las limitaciones de uso y renovación urbana que sean necesarias en dichos ámbitos, considerando criterios más restrictivos, en su caso, que los del propio Plan General.

Artículo 6.11.5. Relación de bienes de patrimonio inventariados (OE-OP).

1. Yacimientos Catalogados:

FICHA CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	PERIODO - ETNIA	CARACTERIZACIÓN	OE-OP
Y1	El Lomo	210130003	Construcciones funerarias	Bajo Imperio Romano - Visigodos	Arqueológica	OE
Y2	Pago de la Reyerta Vieja	210130001	Asentamiento	Neolítico	Arqueológica	OE
Y3	El Perú	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Villae Romana	Bajo Imperio Romano	Arqueológica	OE
Y4	Casco Urbano	210130004	Asentamientos	Protohistoria - Edad Media - Edad Moderna	Arqueológica	OE

00300381

FICHA CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	PERIODO - ETNIA	CARACTERIZACIÓN	OE-OP
Y5	El Perú I	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Asentamientos Construcciones funerarias época romana, y posterior transformación en hábitat en época islámica	Época romana y edad Media	Arqueológica	OE
Y6	El Perú II	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Asentamientos Vivienda almohade, y trazas de ocupación dl Bronce Final.	Protohistoria y edad Media	Arqueológica	OE
Y7	El Perú III	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Hábitat muy alterado, restos silos, y zona adyacente de necrópolis.	Edad media, época islámica.	Arqueológica	OE
Y8	La Macarena I	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Material Lítico	Neolítico Final hasta III Milenio a.C.	Arqueológica	OE
Y9	La Macarena II	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Material Lítico	Neolítico Final hasta III Milenio a.C.	Arqueológica	OE
Y10	Los Villares de Marchenilla	Bienes integrantes del Patrimonio Histórico	Asentamiento medieval islámico	Medieval Islámica s. XI a mediados del S. XII d.C.	Arqueológica	OE

Los Yacimientos Arqueológicos del término municipal su incorporación al CGPHA y su categoría, es competencia de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tal y como se determina en el art. 6.2. LPHA.

2. Catálogo de Bienes Inmuebles Declarados o Incoados B.I.C. y C.G., protegidos por legislación específica son:

DENOMINACIÓN DEL BIEN	PROTECCIÓN	CATEGORÍA	ESTADO	RESOLUCIÓN/ DECRETO/ORDEN	PUBLICACIÓN	OE-OP
Casa Ayuntamiento (cod. 210130005)	C.G.P.H.A.	BIC	INSCRITO	ORDEN DE 30/01/1976 ENTORNO: DISP. ADIC. IV LPHA	BOE N.º 82, DE 05/04/1976, P.6829	OE
Iglesia de Santiago Apóstol (cod. 210130006)	C.G.P.H.A.	BIC	INSCRITO	BIEN Y ENTORNO: DECRETO 226/2007 de 24 de julio	BOJA N.º 162, DE 17/08/2007, PP:26-32	OE
Monumento de San Antonio de Padua (cod. 210130007)	C.G.P.H.A	CATALOGACIÓN GENERAL	INSCRITO	RESOLUCIÓN DE 19/08/1996	BOJA N.º 128, DE 07/11/1996, PP. 14337-14338	OE

La presente relación queda recogida en el Catálogo de Edificación Protegida.

3. Patrimonio Etnológico: La relación de bienes de naturaleza no arqueológica recogida en la base de datos del patrimonio inmueble de Andalucía se recoge:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	CARACTERIZACIÓN	OE-OP
Vivienda 0008 (*)	210130008	Casas de Labor Lagares	Vitivinícola Agricultura	Etnológica	OP
Tonelería de José y Miguel Martín (*)	210130009	Tonelería	Tonelería	Etnológica	OP
Hacienda El Convento	210130010	Hacienda	Olivicultura	Etnológica	OP
Bodega de las Carrionas	210130011	Bodega	Vinicultura	Etnológica	OP
Bodega de Galán (*)	210130012	Bodega	Vinicultura	Etnológica	OP
Cooperativa Vitivinícola de Bollullos Par del Condado	210130013	Bodega	Vinicultura	Etnológica	OP
Bodega de José María Delgado Caro (*)	210130014	Bodega	Vinicultura	Etnológica	OP
Bodega de Neble	210130015	Bodega	Vinicultura	Etnológica	OP
Tonelería de Diego Martín Rosada (*)	210130016	Tonelería	Tonelería	Etnológica	OP

(*) Elementos no localizados.

Queda recogido en las tablas de los bienes patrimoniales los que son objeto de protección estructural (OE) o de protección pormenorizada (OP).

Artículo 6.11.6. Patrimonio arquitectónico recogido en Catalogo de Edificación protegida (OE-OP).

Se incluyen Los edificios protegidos son los siguientes:

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	GRADO DE PROTECCIÓN	NUMERO FICHA CATÁLOGO	OE-OP
Ayuntamiento	Plaza Sagrado Corazón, 1	8452401	A	1	OE
Iglesia de Santiago Apóstol	Plaza Sagrado Corazón 5	8553605	A	2	OE
Convento de San Juan de Morañina o Hacienda El Convento	Dehesa de Morañina	90134	B	3	OE
Bodega Cooperativa Vitivinícola	C/ San José, 2	8753026	D	4	OP
Monumento de San Antonio de Padua	C/ Calvario, 29 (B)	8350363	A	5	OE
Bodegas Las Carriolas (Bodega La Principal)	C/ Reyes Católicos, 1	8551004	D	6	OP
Bodegas Clemente Neble	C/ San José, 48	8753003	D	7	OP
Bodega de la Virgen	C/ Padre Domínguez García, 90	8350329	C	8	OP
Bodega de D. José Ayala o de Domecq	C/ Sagasta, 3	8251723	D	9	OP
Bodegas Raposo	C/ Miguel Hernández, 33	795222	D	10	OP
Bodegas Oliveros	C/ Rábida, 8	8059729	D	11	OP
		Bodega Iglesias	C/ Teniente Merchante, 2	12	OP
Bodega Andrade	Avd, de la Coronación, 39	8058501	D	13	OP
Bodegas Ramos (Bodegón «El Chocaito»)	C/ Miguel Hernández, 70	7851208	D	14	OP
Bodegas Sauci	C/ Doctor Fleming, 1	7950801	D	15	OP
Capilla de Nuestro Padre Jesús Nazareno	C/ Jesús, 1	8155409	B	16	OE
Torreón de los Vallejo	Plaza Idelfonso Pinto, s/n	1000000	C	17	OP
El Majuelo	Majuelo de Soto. Ctra. Bollullos-Rociana s/n (HU-4104)	7846902	C	18	OE

00300381

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	GRADO DE PROTECCIÓN	NUMERO FICHA CATÁLOGO	OE-OP
Plaza de Abastos de Nuestra Señora de las Mercedes	C/ Pérez y Vacas, 25	8254417	C	19	OP
Vivienda	C7 Pérez y Vacas, 32	8255543	D	20	OP
Vivienda	C/ Padre Domínguez García, 19	8451401	C	21	OP
Vivienda	C/ Pedro Miguel Pérez Ayala, 24	8451408	C	22	OP
Vivienda	C/ Padre Domínguez García, 21	8451429	C	23	OP
OPCasino	C/ Real, 20	8453001	C	24	OP
Vivienda	C/ Miguel de Cervantes, 5	8453008	C	25	OP
Vivienda	C/ Miguel de Cervantes, 7	8453109	C	26	OP
Vivienda	C/ Pedro Miguel Pérez Ayala, 1	8552401	C	27	OP
Vivienda	C/ Antonio Machado, 2	8553602	C	28	OP
Vivienda, antigua Cilla	C/ Maestra Carmen, 2	8553810	D	29	OP
Vivienda	C/ San Vicente, 19	8651719	C	30	OP
Ermita de las Mercedes	La Merced. Ctra. Bollullos-Rociana km.2 (HU-4104)	300095	D	31	OE
Villa Eugenia	Avda. de la Paz, 1	8051722	D	32	OP
Vivienda	C/ Perez y Vacas, 19	8254420	D	33	OP
Vivienda	C/Pedro Domínguez García, 52	8350311	D	34	OP
Vivienda	C/Pedro Domínguez García, 2	8352213	D	35	OP
Vivienda	C/Pedro Domínguez García, 10	8352217	D	36	OP
Vivienda	C/Pedro Domínguez García, 12	8352218	D	37	OP
Vivienda	C/ Miguel de Cervantes, 9	8453108	D	38	OP
Vivienda	C/ Pedro Miguel Pérez Ayala, 25	8551001	D	39	OP
Vivienda	C/ Pedro Miguel Pérez Ayala, 3	8552433	D	40	OP
Vivienda	C/ Maestra Carmen, 3	8553601	D	41	OP
Vivienda	C/ Delgado Hernández, 1	8553604	D	42	OP
Vivienda	C/Antonio Machado, 6	8553607	D	43	OP
Vivienda	C/Antonio Machado, 12	8553609	D	44	OP
Vivienda	C/Miguel de Cervantes, 24	8554016	D	45	OP
Vivienda	C/ Pedro Miguel Pérez Ayala, 53	8651729	D	46	OP
Vivienda	C/ Delgado Hernández, 10	8652801	D	47	OP
Vivienda	C/ Delgado Hernández, 22	8654621	D	48	OP

Los inmuebles recogidos en las fichas 1 a 15, están recogidos en el listado del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

Los inmuebles recogidos en las fichas 16 a 48 son los considerados por el Excmo. Ayuntamiento de interés en su protección.

La presente relación queda recogida en el Catálogo de Edificación Protegida.

Las normas de protección del patrimonio arquitectónico del casco urbano se establecen en las Normas Generales de la Edificación.

Queda recogido en las tablas de los bienes patrimoniales los que son objeto de protección estructural (OE) o de protección pormenorizada (OP).

Artículo 6.11.7. Normas Generales de Protección Arquitectónica (OE).

1. Esta normativa se aplicará a las edificaciones y elementos, listados en el artículo anterior, que por su carácter singular y monumental, o por razones histórico artísticas, deben ser conservadas en función de su grado de protección.

2. Se autorizarán las obras de consolidación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con la eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones. Se permitirá la demolición de cuerpos de obras que hubieran podido ser añadidos y que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos primitivos. Por último, se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características estructurales y todos los elementos característicos de sus fachadas.

3. Si durante el transcurso de cualquier actividad relacionada con la ordenación planteada por el P.G.O.U. o planeamiento de desarrollo, se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Provincial de Cultura en el transcurso de 24 horas, tal y como establece el art. 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en los términos del art. 50 LPHA.

Artículo 6.11.8. Marco legal y normativo del Patrimonio Arqueológico (OE).

Será de aplicación la siguiente normativa o la que la sustituya:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en su redacción dada por el Decreto 379/2009, de 1 de diciembre.

Artículo 6.11.9. Licencias para intervenir en el patrimonio. Ordenanzas de protección de espacios Públicos(OE-OP).

1. En relación a la solicitud de licencias para intervenciones en el patrimonio, se tendrá en cuenta, proceder a la solicitud de informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, que será preceptivo para los edificios incluidos en el entorno de los BIC y para los inmuebles protegidos con la categoría de Catalogación General (CG) se establece el deber de comunicación, art. 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Con el objeto de completar la normativa de protección de espacios públicos en los que se sitúen inmuebles protegidos, así como en los entornos de protección, recogida en las presentes NNUU, se procederá a la redacción de ordenanzas específicas al efecto. Las ordenanzas a tal efecto serán acordes con el contenido del artículo 19.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO 12

Medidas de protección de la vegetación, jardines y arbolado (OE)

Artículo 6.12.1. Protección general de la vegetación.

1. En las áreas de protección especial, se considerarán especies protegidas y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos de especies propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas.

2. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.

00300381

3. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

4. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o juncuales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

Artículo 6.12.2. Protección de los árboles.

1. Con carácter general, quedan protegidas todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 2 m. desde el suelo con adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

4. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

5. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

Artículo 6.12.3. Valoración de los árboles.

1. A efectos de valoración de especies arbóreas será de aplicación del «Método para valoración económica de árboles, palmeras y arbustos (Norma Granada)», publicada por la Asociación Española de Parques y Jardines.

2. La citada normativa establece la valoración en función de la siguiente expresión:

$$\text{Valor final} = \text{Valor básico} \times (1 + * \text{índices correctores})$$

Artículo 6.12.4. Infracciones y sanciones.

1. Se consideran infracciones administrativas en esta materia:

a) El incumplimiento de las prescripciones establecidas anteriormente para la protección de los árboles.

b) El depósito de materiales de obra en los alcorques de arbolado.

c) La realización de vertidos sólidos o líquidos en los alcorques o en la cercanía de estos que puedan producir alteraciones en el árbol.

d) Colocación de carteles, sujeción de cables, etc. en los árboles.

2. Las citadas infracciones se sancionarán de acuerdo con lo previsto en el «Método para valoración económica de árboles, palmeras y arbustos (Norma Granada)», sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado o, en su caso, de la reposición de las especies arbóreas al estado anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 6.12.5. Indemnizaciones.

Las indemnizaciones a que se refiere el apartado anterior se calcularán conforme a lo establecido en el «Método para valoración económica de árboles, palmeras y arbustos (Norma Granada)».

Artículo 6.12.6. Corte de árboles y supresión de jardines.

La tala de árboles y la supresión de jardines, aunque éstos sean privados, quedará sujeta a la concesión de la preceptiva licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que, con carácter previo, deban ser emitidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

TÍTULO 7

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 7.1.1. Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas (OE).

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística (en adelante, sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques, jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se dividen los Sistemas en:

- a) Sistema Viario.
- b) Sistema de Equipamiento comunitario.
- c) Sistema de Espacios Libres.
- d) Sistema de Infraestructuras Técnicas.

4. Para todos los Sistemas Generales definidos en el Plan serán de obligado cumplimiento la aplicación las Medidas Correctoras de Carácter Genérico y las Medidas Correctoras de Carácter Específico contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan.

Artículo 7.1.2. Sistemas y titularidad jurídica del suelo (OE).

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a Sistemas Locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no el otorgamiento de concesiones administrativas en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU.

Artículo 7.1.3. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales (OE).

1. Los suelos calificados por del presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que, a la aprobación del presente PGOU, sean de dominio y uso público.

Artículo 7.1.4. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales (OP).

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, mediante proyectos unitarios, o bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 7.1.5. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales (OP).

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio.

2. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

Artículo 7.1.6. Protección y servidumbre de los Sistemas Generales (OE).

Componen la protección de los Sistemas Generales el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación a un sistema y su vinculación a él, no pueden ser edificados.

CAPÍTULO 2

Sistema viario

Artículo 7.2.1. Definición y tipos (OE).

Por Sistema Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General.

Está constituido por el Sistema General Viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 7.2.2. Sistema General Viario (SGV). Definición y Tipos (OE).

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en los planos de ordenación.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

2.1. Carreteras:

A) Red de Carreteras del Estado:

a) Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional.

b) Carreteras Convencionales: El resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

B) Red de Carreteras de Andalucía:

a) Red principal: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

b) Red secundaria: Compuesta por la red comarcal y la red local.

Funcionalmente, se clasifican en:

a) Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional

b) Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

C) Red de Carreteras de la Diputación Provincial.

Son las dependientes de este organismo.

2.2. Carreteras municipales: son las que no pertenecen a la red estatal, autonómica o provincial.

2.3. Caminos municipales: son los que dan acceso a las actividades productivas del término municipal y a grupos reducidos de viviendas.

3. Forman parte del Sistema General supramunicipal:

- Autovía A-49 (autovía Sevilla-Huelva).

- Carretera A-483.

- Carretera HU-4104 Bollullos Par del Condado-Rociana del Condado.

Artículo 7.2.3. Condiciones de uso del SGV (OE).

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

3. Se admite el uso de aparcamiento en el sub-suelo, en las de titularidad municipal y en la zona de afección de las carreteras autonómicas.

Artículo 7.2.4. Ejecución y planeamiento especial (OP).

1. Las obras de carreteras y de las instalaciones dedicadas a la conservación del dominio público viario de la red estatal, autonómica y provincial, tienen el carácter de obras públicas de interés general y no están sometidas a licencia urbanística, ni a otros actos de control preventivo que establece la legislación de régimen local, sin perjuicio de los recursos que quepa interponer y del deber de informar al municipio afectado, previamente al inicio de las obras.

2. La realización de obras e instalaciones en las zonas funcionales y en el resto del dominio público viario estará sometida a licencia municipal.

3. Para la ejecución del sistema general viario propuesto a modo de Ronda urbana, se procederá a la elaboración de Plan Especial Director del sistema funcional del SGV en su conjunto que establezca las condiciones y directrices a tener en cuenta en los distintos planeamientos afectados. En tanto no se disponga de dicho P. Especial se tomará como referencia los criterios de diseño recogidos en la memoria de Ordenación en el apartado de Ronda Urbana.

Artículo 7.2.5. Urbanización del SGV (OP).

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGV, se ajustarán a lo establecido sobre la inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas y demás medidas generales de protección previstas en estas Normas y a las condiciones que establezca el Plan Especial Director del sistema funcional del SGV en su caso.

00300381

Artículo 7.2.6. Zonas de protección del SGV (OE).

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto éstas mantengan consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley de Carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. En las carreteras del Estado las zonas de protección se definen en los siguientes términos:

3.1. Zona de Dominio Público: Franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

3.2. Zona de Servidumbre: Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público antes definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

3.3. Zona de Afección: Dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Se define, asimismo, una línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

4. En la red de carreteras de Andalucía se establecen las siguientes zonas de protección:

4.1. Zona de Dominio Público: Franja de terreno de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. A efectos de proteger el dominio público en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público de la carretera el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.

4.2. Zona de Servidumbre: Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

4.3. Zona de Afección: Dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

4.4 Zona de no edificación: Dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de 50 metros en las vías de gran capacidad, de 25 metros en vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

5. En la red de carreteras dependientes de la Diputación Provincial la línea de edificación ha de situarse, Según la Ley de Carreteras de Andalucía, a una distancia no inferior a 25 m medidos desde la arista exterior del pavimento de cada margen. Así mismo se ha de constituir una banda de reserva de 10 m.

6. En los caminos y carreteras municipales se establece una zona de protección de 10 m. medida desde el borde en los que se prohíbe la edificación. No se podrán abrir nuevos caminos sin la previa autorización del Ayuntamiento.

6.1. La zona de servidumbre será de 7 m como mínimo, siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación del PGOU; en su caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

6.2. La zona de dominio público incluirá, al menos, una franja de 3 m de anchura a partir del límite exterior de la calzada.

7. En los instrumentos de planeamiento (Estudio de Detalle, Planes Especiales, Planes Parciales...) y proyectos que desarrollen actuaciones del Plan General que sean colindantes con alguna carretera se reflejará a escala adecuada las líneas de edificación y demás zonas de protección de la misma.

8. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de protección no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del organismo titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse, en su caso, el aprovechamiento de este suelo en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el PGOU.

9. Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no son computables a efectos de los estándares previstos para Espacios Libres en el Reglamento de Planeamiento.

10. En la redacción de cualquier Proyecto de Urbanización o Plan Parcial que se desarrolle sobre Suelo Urbano No consolidado o Suelo Urbanizable limítrofes y dentro de la zona de afección de la carretera estatal A-49 y sus enlaces, A-483, A-483R (H-611) y A-493 autonómica y HU-4104 provincial quedan sujetos a la solicitud y aprobación de los correspondientes informes conforme a la legislación aplicable por los correspondientes organismos titulares de la carretera.

Artículo 7.2.7. Sistema Local Viario (SLV). Definición (OE).

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de ordenación se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación.

Artículo 7.2.8. Titularidad y dominio del SLV (OE).

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 7.2.9. Desarrollo y programación del SLV (OP).

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU. En Suelo Urbanizable Sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en Suelo Urbanizable No Sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 7.2.10. Urbanización del SLV (OP).

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. Los proyectos de urbanización y ejecución del SLV, se ajustarán a lo establecido en estas Normas sobre la inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas y demás medidas generales de protección.

CAPÍTULO 3

Sistema de equipamiento comunitario

Artículo 7.3.1. Definición (OE).

El Sistema de Equipamiento Comunitario, lo constituyen el conjunto de espacios y edificaciones, tanto de carácter general como local, de titularidad pública, destinadas a la satisfacción de necesidades educativas, sanitarias, deportivas, culturales, sociales e institucionales del conjunto de la población.

Como tales se recogen tanto los ya existentes o en ejecución como los que en desarrollo del Plan se establezcan para su nueva construcción.

Tendrán la consideración de sistemas locales los suelos e inmuebles que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sean de cesión obligatoria y gratuita en los sectores y áreas de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

Artículo 7.3.2. Clases de Equipamientos Comunitarios (OE).

1. En general los equipamientos comunitarios se clasifican en:

a) Educativos: Comprenden los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza.

b) Sanitario: comprende los centros asistenciales y sanitarios: ambulatorios, centros de salud, hospitales, clínica.

c) Deportivo: comprende cualquier tipo de centro deportivo.

d) Social-cultural: Comprende los siguientes usos: Cultural (biblioteca, museos, teatros). Religioso. Residencias de ancianos, infantiles.

e) Institucionales: comprende los siguientes usos: Administración. Centros de Protección: Ejército, Bomberos, Policía, Guardia Civil, Servicios Urbanos, Cementerios.

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y deportivo no podrá destinarse a otra finalidad distinta. En tanto no se usen podrán ser utilizados como zonas libres siempre que sean de dominio público. El resto de los equipamientos podrán cambiarse de usos, manteniendo en cualquier uso su condición de equipamiento, previa justificación de las disponibilidades de suelo y de las posibilidades inversoras.

3. Forman parte del Sistema General supramunicipal:

- CHARE.

- Área dotacional y de equipamiento incluidos en el P.E. El Majuelo.

Artículo 7.3.3. Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario (OP).

1. Para los elementos del equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbanizable se estará a lo dispuesto por el Plan Parcial o Plan de Sectorización correspondiente.

3. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto por el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente.

4. En todos los casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos –públicos o privados– y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados.

Igualmente, en todos los casos, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

5. Las condiciones específicas de edificación para el Equipamiento Comunitario se recogen en las Normas Reguladoras de los Usos.

6. Protección del Sistema General de Equipamientos (SGE):

a) En el cementerio de Bollullos Par del Condado se reduce la zona de protección en base al artículo 39.2 del Decreto 95/2001; y sobre suelo urbano sobre el que se emplaza se establece como prohibición la edificación residencial en los terrenos colindantes al cementerio existente, en aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, Decreto 95/2001, de 3 de abril, modificado por decreto 62/2012 de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

b) Para nuevos cementerios se estará en lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, Decreto 95/2001, de 3 de abril, modificado por Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

7. Los proyectos de edificación del SGE, se ajustarán a lo establecido en estas Normas sobre medidas generales de protección.

Artículo 7.3.4. Equipamiento privado (OE).

Las instalaciones básicas de titularidad privada que prestan un servicio público tendrán la consideración de equipamiento privado y estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación que los equipamientos comunitarios mientras mantengan dicha condición. En general tendrán la misma clasificación que el equipamiento comunitario, es decir, educativo, sanitario, deportivo y social-cultural.

CAPÍTULO 4

Sistema general de espacios libres

Artículo 7.4.1. Definición y tipos (OE).

1. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está constituido por los parques, los jardines y los espacios libres y abiertos ligados a los cauces fluviales.

2. El Sistema General de Espacios Libres se complementa a nivel local por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que así lo estipularan.

3. En los planos de ordenación se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres.

4. Son parques y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona, que se encuentran en el interior de la ciudad.

5. A efectos meramente enunciativos se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m², entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

6. La definición de una zona como «jardín», podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino como vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos ... etc. En este sentido y para cada caso concreto será el ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

7. El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Artículo 7.4.2. Usos admitidos (OE-OP).

1. En los parques de superficie superior a los 10.000 m² además del uso como zona verde se admiten los usos de equipamiento comunitario tales como deportivos, educativos, sociales, culturales, entre otros, y de aparcamientos en superficie con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque, en cuyos suelos se situarán los equipamientos anteriormente mencionados.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40%.

c) La construcción de estas instalaciones compatibles en los parques mayores de 10.000 m² así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

d) En los jardines inferiores a 10.000 m² el único uso permitido con el de zona verde o espacio abierto es el de aparcamiento. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones del arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal.

e) Las fincas urbanas que delimiten un espacio libre público podrán presentar fachada a él, así como accederse a las mismas a través del citado espacio, salvo que se indique lo contrario en un Plan Especial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

2. En los espacios libres y abiertos ligados a los cauces fluviales, se cumplirán las condiciones de uso establecidas en las Fichas de Planeamiento de cada Sistema General.

3. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGEL, se ajustarán a lo establecido en estas Normas sobre medidas generales de protección.

4. Se admite en general el uso de aparcamiento en el subsuelo sin restricción de ocupación, siempre y cuando no interfiera en los usos previstos en superficie. Así mismo se admite la ejecución de nuevos viarios y/o ajustes de estos que permitan una mejor accesibilidad a los SGEL, y en su caso a espacios de equipamientos de carácter público colindante, en cuyo caso deberá establecerse los necesarios ajustes o compensaciones de ajustes de SG para no disminuir los espacios libres.

CAPÍTULO 5**Sistema de infraestructuras técnicas****Artículo 7.5.1. Definición y tipos (OE).**

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua: aguas potables y aguas recicladas.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Técnicas y complementado por el Local correspondiente.

3. El Sistema General está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de ordenación de este PGOU y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

- b) Saneamiento:

Coletores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

- c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

- d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión y centros de transformación.

- e) Servicio de telecomunicaciones aéreas y terrestres.

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

4. El Sistema Local está constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General.

Artículo 7.5.2. Titularidad, dominio y organismo actuante (OE).

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 7.5.3. Condiciones de uso (OE).

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 7.5.4. Urbanización y edificación (OP).

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a la normativa sectorial vigente y a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

3. La protección de los trazados de infraestructuras respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes. No obstante, como mínimo, esta será salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente, en infraestructuras generales de servicios urbanos, de 5 m a cada lado de la franja que determina el trazado.

4. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGI, se ajustarán a lo establecido en estas Normas, sobre medidas generales de protección.