

RESOLUCION de 5 de septiembre de 2006, de la Dirección General de Planificación, por la que se acuerda la ampliación de la acreditación del laboratorio «Alexpa Control de Calidad, S.L.», localizado en Los Barrios (Cádiz), y la inscripción en el Registro de Laboratorios de Ensayos Acreditados.

Por doña María Luisa Paños Pradillo, en representación de la empresa Alexpa Control de Calidad, S.L., ha sido presentada solicitud, acompañada de la documentación justificativa del sistema de calidad implantado, para la ampliación de la acreditación del laboratorio localizado en Los Barrios (Cádiz), Polígono Industrial Palmones, calle Goleta, 3. El citado laboratorio se encuentra inscrito en el Registro de Laboratorios de Ensayos con el número LE038-CA05 (BOJA de 27.4.05).

Realizada inspección por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se verifican las condiciones técnicas para la ampliación de la acreditación solicitada.

Considerando que se ha dado cumplimiento a lo previsto en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 15 de junio de 1989 por la que se regula el Registro de Laboratorios de Ensayos Acreditados para el Control de Calidad de la Construcción, así como a lo previsto en la Orden de 18 de febrero de 2004, que la desarrolla, en virtud de las competencias delegadas en la Orden citada, esta Consejería ha resuelto lo siguiente:

Primero. Ampliar la acreditación al laboratorio de la empresa «Alexpa Control de Calidad, S.L.», localizado en Los Barrios (Cádiz), Polígono Industrial Palmones, calle Goleta, 3, para la realización de los ensayos solicitados incluidos en las áreas que se indican, para los que la empresa ha justificado capacidad técnica:

- Área de control del hormigón, sus componentes y de las armaduras de acero (EHA).
- Área de control de firmes flexibles y bituminosos en viales (VSF).

Segundo. Inscribir la ampliación de la acreditación concedida en el Registro de Laboratorios de Ensayos Acreditados para el Control de Calidad de la Construcción de esta Consejería, relacionando los ensayos reconocidos.

Tercero. Publicar esta Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Cuarto. Los análisis, pruebas y ensayos acreditados y consecuente firma de actas de resultados, deberán realizarse por los técnicos del laboratorio con titulación académica y profesional habilitante.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.

Sevilla, 5 de septiembre de 2006.- El Director General, Ignacio Pozuelo Meño.

RESOLUCION de 11 de septiembre de 2006, de la Dirección General de Transportes, por la que se hace pública la adjudicación de la concesión administrativa de construcción y explotación del Telesilla Veleta II, en Sierra Nevada (Granada), a Cetursa Sierra Nevada, S.A.

La Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes, en uso de las facultades atribuidas por el Decreto 30/1982, de 22 de abril, con fecha 5 de septiembre de 2006 ha resuelto adjudicar a Cetursa Sierra Nevada, S.A., la concesión administrativa de construcción y explotación del Telesilla «Veleta II» en Sierra Nevada (Granada), con arreglo a la Ley 4/1964, de 29 de abril, sobre concesión de teleféricos, al Reglamento para su aplicación, aprobado por Decreto de 10 de marzo de 1966, al Pliego de Condiciones Técnicas para la construcción y explotación de las instalaciones de teleféricos y funiculares para transporte de viajeros, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 14 de enero de 1998, y a las condiciones particulares de la concesión, entre las que figuran las siguientes:

- A) Plazo: La duración de la concesión será de veinte años.
- B) Zona de influencia: Será la delimitada en el plano anejo al proyecto.
- C) Tarifas: No se establecen tarifas, al preverse exclusivamente su utilización por esquiadores provistos de pase o «forfait», que incluye prestaciones complementarias al transporte.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de Teleféricos, aprobado por el Decreto 673/1966, de 10 de marzo.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 11 de septiembre de 2006.- El Director General, Rafael Candau Rámila.

RESOLUCION de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-219/05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión y Adaptación de Plan General de Ordenación Urbanística de Alcaudete (Jaén). Expediente 10-219-05.

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-219/05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión y Adaptación de Plan General de Ordenación Urbanística de Alcaudete (Jaén). Expediente 10-219-05.
- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCION DE 17 DE JULIO DE 2006, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-219/05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE

TE DE REVISION Y ADAPTACION DE PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANISTICA DE ALCAUDETE (JAEN).
EXPEDIENTE 10-219-05

«Examinado el expediente administrativo relativo a la Revisión y Adaptación de Plan General de Ordenación Urbanística de Alcaudete, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Alcaudete, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Transcurrido el plazo de información pública, habiéndose formulado alegaciones, las cuales fueron informadas, el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 3.8.2005, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

Tercero. La CPOTU en sesión celebrada el 9 de marzo de 2006 adoptó el siguiente acuerdo: "1.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Alcaudete, incoado y promovido de oficio por su Ayuntamiento, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo y expresadas en el fundamento tercero. 2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento tercero, tras lo cual se elevará nuevamente el expediente a esta Comisión para su resolución."

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la revisión-adaptación del planeamiento general del municipio de Alcaudete a la normativa urbanística vigente.

DESCRIPCION DE LA PROPUESTA:

MEMORIA DE ORDENACION

Problemática detectada:

Territorio:

- Aceptablemente comunicado.
- No control de vertidos líquidos.
- Gran superficie de olivar.
- Potencialidad de la industria derivada.

Sociedad:

- Estabilidad de la población.
- Nivel cultural bajo.
- Descenso tasas de natalidad.
- Ligeramente crecimiento de población.
- Páreo inferior a localidades del entorno.
- 50% de población activa en sector primario. Sector secundario escaso.

Medio urbano:

- Tendencia de crecimiento E-SE.
- Demanda de suelo residencial-poca oferta.
- Predominio de vivienda unifamiliar adosada.
- Demanda de suelo anexo al sector primario.
- Necesidad de suelo industrial.
- Déficit de equipamientos culturales y zonas verdes y deportivas.
- Inadecuada red viaria.

Objetivos de la Ordenación:

Territorio:

- Seguir protegiendo el carácter agrícola y forestal del suelo no urbanizable.
- Integrar en el Plan la protección de los espacios naturales catalogados en el PEPMF de Jaén.
- Proteger el carácter paisajístico de: Cerro del Calvario, Huerta del arroyo de los Zagales, entorno de los ríos Víboras, San Juan y Guadaljoz.
- Proteger los elementos arquitectónicos.
- Controlar los vertidos de saneamiento.
- Recuperar la vía férrea para vía verde.
- Desarrollo de las directrices del estudio del entorno del Pantano del Guadaljoz.
- Establecer las medidas de implantación idóneas para la variante de la CN-432.

Medio Urbano:

- Ordenar suelo para 12.000 hab.
- Porcentaje de viviendas sin ocupar para alquiler.
- Crear suelo industrial.
- Erradicar actividades no deseadas de los núcleos de población.
- Colmatación de los espacios internos sin consolidar.
- Mantenimiento de las topologías existentes.
- Protección del patrimonio arquitectónico.
- Regeneración de áreas del Centro Histórico.
- Control de la edificabilidad.
- Reequipamiento de espacios libres.
- Previsión de reserva para centros docentes.

Objetivos de ejecución del Plan General:

- Realización del inventario de la totalidad de actuaciones para obtención de suelos e implantación de los equipamientos en general.
- Simplificación del modelo de gestión.
- Precisar los agentes (públicos y/o privados) que deben intervenir en las actuaciones.

Estructura general del territorio:

Cuatro núcleos urbanos:

Alcaudete, La Bobadilla, Noguerones y Samaniego.

El resto del término es no urbanizable de especial protección.

Clasificación del suelo:

Urbano (artículo 45 de la LOUA): consolidado y no consolidado.

Urbanizable (artículo 47): ordenado, sectorizado y no sectorizado.

No urbanizable (artículo 46).

Usos globales:

Residencial e Industrial.

Sistemas generales:

De comunicaciones, de espacios libres, de equipamiento comunitario de servicios e infraestructuras.

Edificabilidad y alturas de edificación en suelo urbano ligeramente superior a la existente.

En suelo urbanizable se propone una sectorización adecuada para formar unidades suficientes para obtención de cesiones significativas.

Clases de suelo -sectores y unidades de actuación:

En suelo urbano no consolidado se establecen las unidades de actuación suficientes para completar la trama urbana y obtener los equipamientos posibles.

Las hay en Alcaudete (14), Bobadilla (7) y Noguerones (3).

En suelo urbanizable:

Alcaudete.

Ordenado: 2.

Sectorizado: 9.

No sectorizado: 3.

Bobadilla.

Sectorizado: 1.

Noguerones.

Ordenado: 1.

Sectorizado: 3.

Suelo no urbanizable:

Protección medio natural.

Protección paisajística.

Protección hidrológica.

Protección arqueológica.

Reservas en suelo no urbanizable.

RM-A1 y RM-A2; deben destinarse a viviendas de Protección Pública u otros usos de interés social.

SISTEMAS GENERALES

Sistema viario.

Además de las carreteras que afectan al término se propone:

Variante de la N-432 y sus conexiones al núcleo.

SGV-B1: para facilitar el tránsito por la Bobadilla.

Sistema de espacios libres.

SGL-A1: Entorno de Fuente Amuña, rehabilitación del antiguo molino.

SGL-A2: Junto al cementerio al Oeste.

SGL-A3: Cerro del calvario. Es el más extenso y viene a paliar el déficit de zona verde del municipio.

SGL-A4: Cerro de la Fuensanta al Este.

SGL-N1 y SGL-N2: situados en la aldea Los Noguerones.

Sistema de equipamiento.

SGE-A1: Entorno de la ermita de la Fuensanta en Alcaudete.

SGE-B1: Junto al colegio público destinado a equipamiento en general.

SGE-N1: Para cementerio municipal.

El resto de equipamientos y espacios libres se obtienen como desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de ejecución en suelo urbano que así lo determinen.

- La población estimada en el transcurso de la vigencia del Plan es de 12.000 habitantes.

Se estima en 2.936 personas las que se añadirían como desarrollo de los sectores residenciales, por lo que se deben evaluar los espacios libres para una población total de 15.000 habitantes.

El Plan General prevé 176.355 m² de zonas verdes que unidos a los 37.910 existentes suman 214.275 m² para una población de 15.000 habitantes, con lo que se obtiene un porcentaje de 14,285 m²/hab.

Este índice supera los 5 m²/hab del Reglamento de Planeamiento vigente y la banda entre 5 y 10 m²/hab del artículo 10 de la LOUA.

NORMAS URBANISTICAS

Se transcriben las definiciones y determinaciones de obligado cumplimiento de la LOUA referente a clasificación de suelo, figuras de planeamiento, actuaciones de ejecución, instrumentos de desarrollo de la gestión.

En relación a la normativa propiamente dicha, se divide su articulado en:

Sistemas generales

Normas de urbanización

Normas de uso:

Residencial

Industrial

Terciario

Equipamiento

Espacios libres

Transporte y comunicaciones

Condiciones generales de edificación

Condiciones particulares en suelo urbano

Casco antiguo

Centro histórico

Edificación tradicional

Edificación en altura

Industrial

Equipamiento

Unifamiliar en hilera

Edificación suburbana

Condiciones en suelo urbanizable

División y desarrollo

Gestión

Condiciones particulares de cada sector

Suelo no urbanizable

Normas generales

División y desarrollo

Condiciones particulares de las áreas de protección

Normas particulares en suelo no urbanizable

Edificación agrícola

Edificación servicio de carreteras

Edificación pública

Instalación deportiva y/o recreativa

Industria

Instalación extractiva

Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Vertedero

Vivienda

Infraestructuras interurbanas

PROGRAMA DE ACTUACION

Se establece un período de 8 años que es el marco temporal de cumplimiento del Plan General.

En los suelos urbanizables, el plazo para presentación del Plan Parcial es de un año desde la aprobación definitiva de la Revisión para planes de iniciativa privada.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará antes de seis meses de la aprobación definitiva del Plan Parcial, plazo que coincide con el de presentación del Proyecto de Urbanización.

Desde la aprobación del citado Proyecto de Urbanización el plazo de iniciación de las obras será de seis meses ampliables por el Ayuntamiento a otros seis.

Los plazos para la edificación de los sectores serán de tres años desde la finalización de las obras de urbanización y dos años más para la implantación de los equipamientos públicos.

Para los sistemas generales no se establece una temporalidad específica.

De todos los sectores y unidades de ejecución se confecciona una ficha urbanística con el plano correspondiente en la que se concretan todas las determinaciones que tiene que cumplir su desarrollo con la definición del aprovechamiento subjetivo, objetivo, área de reparto y exceso o defecto respecto del aprovechamiento medio que le corresponde así como los coeficientes de ponderación aplicados.

En este sentido, el Plan General establece para todo el suelo urbanizable sectorizado un área de reparto que incluye los sistemas generales adscritos a los sectores con un aprovechamiento medio de 0,266162.

Aparte de ésta, se establece otra área de reparto con los sectores preexistentes de suelo urbanizable según el Planeamiento hasta ahora vigente y que tienen el Plan Parcial aprobado por lo que en el Plan General figuran como suelo urbanizable ordenado.

En el suelo urbano no consolidado se establece un área de reparto para cada unidad de actuación existiendo diferencias entre los aprovechamientos medios de cada una que van de 0,5 a 1 excepto una unidad de la Bobadilla que tiene 0.30 y otra de Alcaudete con 1,3.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El presupuesto estimado de la ejecución de todas las previsiones de inversión del Plan General es de 22.597.468 €, de los que

17.635.262 € corresponden a la iniciativa privada

1.729.265 € corresponden al Ayuntamiento

3.232.941 € corresponden a otras Administraciones Públicas.

INVENTARIO DE BIENES CON VALORES SINGULARES

El objeto del mismo es servir de base para el catálogo que se redacte y apruebe de forma independiente y que tendrá en todo caso un contenido más amplio.

El documento se compone de una Memoria y unas fichas. La Memoria consta de los siguientes apartados:

1. Introducción.
2. Contenido territorial y urbano.
 - 2.1. Situación.
 - 2.2. Encuadre territorial.
 - 2.3. Ambito municipal.
 - 2.4. Percepción visual.
3. Análisis del casco histórico.
 - 3.1. Del núcleo.
 - 3.2. Centro histórico.
4. Análisis del Planeamiento vigente.
 - 4.1. Estado del Planeamiento.
 - 4.2. Análisis.
 - 4.3. Planeamiento de redacción.
5. Fichas de Bienes Protegidos.
 - 5.1. P.I. Protección Integral.
 - 5.2. P.E. Protección Estructural.
 - 5.3. P.A. Protección Ambiental.
 - 5.4. P.U.P. Protección Urbana Paisajística.

Anexo 1. Listado de Patrimonio Arqueológico.

Anexo 2. Fotográfico.

El inventario se compone de fichas singularizadas que contienen:

Denominación.
 Grado de protección.
 Obra permitida.
 Condiciones particulares y descripción.
 Uso.

Régimen de suelo.
 Estado de conservación.
 Fotografía.
 Planos.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base al tiempo transcurrido desde la anterior Revisión (1983) y la necesidad de adaptación a la LOUA.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

La Revisión está justificada y en general adaptada a la LOUA y al Reglamento vigente de Planeamiento.

No obstante se hacen las siguientes consideraciones:

Con los datos de crecimiento poblacional y productivo, parece excesivo el aumento de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado para el período previsto de 8 años. Esta circunstancia hará previsiblemente más difícil la colmatación de los suelos urbanos no consolidados y la rehabilitación del casco histórico y antiguo según el apartado 3 de los II-objetivos de la LOUA

“... El urbanismo del siglo XXI tiene, pues, como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo más característico a lo largo del siglo XX...”.

En la mencionada Resolución de 9 de marzo de 2006 se observaban las siguientes deficiencias:

- Toda la normativa de suelo no urbanizable está referida a la antigua Ley TRLS-92 y debe adaptarse a la LOUA en especial en el apartado vivienda. La Declaración de Impacto Ambiental se deberá modificar o ratificar por la Delegación de Medio Ambiente.

- En las fichas urbanísticas de algunos sectores o unidades de ejecución, las cesiones reglamentarias se refieren solamente al Reglamento de Planeamiento y deben hacerlo también a la LOUA (artículo 17).

Las cesiones se establecerán respecto a los parámetros de edificabilidad y no de aprovechamiento.

- El establecimiento de coeficientes de ponderación a los efectos de obtener el aprovechamiento subjetivo de los sectores y/o unidades de actuación debe estar justificado en el expediente (artículo 61 de la LOUA). En cada área de reparto, al uso característico se le asigna el coeficiente 1.

- En el Inventario de Bienes existe una contradicción entre la ficha de la Charca Fuente Amuña y el Sistema General SGEL-1 en el Plano ON-2b. Las delimitaciones de ambos no coinciden en superficie, usos y clasificación.

- En este mismo Inventario se observa que las distintas copias que obran en nuestro poder carecen de algunas fichas de edificios por lo que se debe repasar cada copia y aportar todas las fichas que se relacionan en el índice según el grado de protección que aparece al principio del documento.

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de marzo de 2006 emitió una resolución que pasamos a transcribir suspendiendo la aprobación definitiva del Plan General en tanto no se subsanaran los siguientes aspectos:

1. Toda la normativa reguladora del suelo no urbanizable está referida a la antigua Ley TRLS-92 y debe adaptarse a la LOUA en especial en el apartado vivienda. Lo cual imposibilita su vigencia en los términos actuales, con lo que, una vez adaptado su contenido a las prescripciones de la normativa vigente, deberá someterse de nuevo a los preceptivos trámites ambientales.

2. En las fichas urbanísticas de algunos sectores las cesiones reglamentarias se refieren solamente al Reglamento de Planeamiento y deben hacerlo también a la LOUA (artículo 17).

3. El establecimiento de coeficientes de ponderación a los efectos de obtener el aprovechamiento subjetivo de los sectores y/o unidades de actuación debe estar justificado en el expediente (artículo 61 de la LOUA). En cada área de reparto, al uso característico se le asigna el coeficiente 1.

4. En el Inventario de Bienes existe una contradicción entre la ficha de la Charca Fuente Amuña y el Sistema General SGEL-1. Las delimitaciones de ambos no coinciden en superficie, usos y clasificación. En este mismo Inventario se observa que las distintas copias que obran en nuestro poder carecen de algunas fichas de edificios, por lo que se debe repasar cada copia y aportar todas las fichas que se relacionan en el índice, según el grado de protección que aparece al principio del documento.

5. El documento técnico redactado no contiene el preceptivo Catálogo de Bienes regulado en el artículo 16 de la LOUA.

6. No se garantiza el cumplimiento de la previsión hecha por el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, esto es, el Plan deberá garantizar de forma efectiva una solución proporcionada y factible a las necesidades reales, presentes y futuras, de suelo suficiente destinado a viviendas en régimen de protección, máxime teniendo en cuenta las características, entidad y emplazamiento en relación con las principales vías de comunicación, del municipio de Alcaudete.

Se han subsanado los aspectos relacionados con los puntos 1, 2, 3, 4 y 6.

En cuanto a la presentación del Catálogo (punto 5), se justifica su no inclusión en la documentación porque la propia LOUA así lo expresa en su artículo 16, en el que deja la posibilidad de redactarlo y tramitarlo independientemente como complemento de los Planes Generales.

A nuestro entender son razonables los argumentos que se exponen con la particularidad de que se aporta también un llamado "Inventario de Bienes" que en alguna medida, establece las condiciones de tratamiento de los elementos inventariados, y que sería la base del futuro catálogo.

En todo caso será la propia Comisión quien deba valorar esta circunstancia al ser uno de los puntos de suspensión de la aprobación definitiva.

El Informe es favorable, a expensas de lo que dictamine la Comisión respecto a la obligación de presentar el citado catálogo.

De acuerdo al artículo 38 de la LOUA, se debe elaborar una documentación completa como texto refundido que contenga todas las determinaciones aprobadas y este texto se diligenciará debidamente.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo, cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002, así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y art. 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcaudete, incoado por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y demás normativa urbanística de aplicación.

2.º Indicar al Ayuntamiento de Alcaudete que deberá presentar, ante la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Jaén, un documento refundido en el que se integren debidamente los contenidos aprobados por esta Comisión. Quedando condicionado el registro y publicación del Plan a la recepción del mismo.

3.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como su contenido, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»

Jaén, 17 de julio de 2006. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara. Vº Bº, el Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCAUDETE

I N D I C E

TITULO I. GENERALIDADES

- Capítulo I. Objeto y contenido del plan general
- Capítulo II. División del territorio
- Capítulo III. Régimen del suelo
- Capítulo IV. Valoraciones

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

- Capítulo I. Iniciativa e instrumentación
- Capítulo II. Actuaciones de ordenación: figuras de planeamiento
- Capítulo III. Actuación de ejecución
- Capítulo IV. Instrumentos del desarrollo de la gestión
- Capítulo V. Instrumentos de ejecución

TITULO III. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

- Capítulo I. Disposiciones generales
- Capítulo II. Intervención municipal
 - Sección 1.ª Licencias Urbanísticas
 - Sección 2.ª Licencia de Parcelación

Sección 3.^a Licencias de Obras
 Sección 4.^a Licencia para otras actuaciones urbanísticas
 Sección 5.^a Licencia de ocupación y funcionamiento
 Sección 6.^a Eficacia de las licencias
 Capítulo III. El deber de conservación
 Sección 1.^a Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles
 Sección 2.^a Conservación Específica del Patrimonio Catalogado
 Sección 3.^a Conservación Específica de solares

TITULO IV. SISTEMAS GENERALES

Capítulo I. División y desarrollo de los sistemas generales
 Capítulo II. Gestión del suelo de los sistemas generales
 Capítulo III. Contenido del planeamiento para desarrollar los sistemas generales

TITULO V. NORMAS Y CONDICIONES DE URBANIZACION

Capítulo I. Normas
 Capítulo II. Condiciones de las infraestructuras
 Sección 1.^a Red viaria
 Sección 2.^a Red de abastecimiento de agua
 Sección 3.^a Red de Alcantarillado
 Sección 4.^a Red de distribución eléctrica
 Sección 5.^a Red de Alumbrado
 Sección 6.^a Red de Telefonía

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE USO

Capítulo I. Generalidades
 Capítulo II. Uso residencial
 Capítulo III. Uso industrial
 Sección 1.^a Condiciones de la Industria en general
 Sección 2.^a Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados industriales
 Capítulo IV. Uso terciario
 Sección 1.^a Condiciones particulares del uso pormenorizado de hospedaje
 Sección 2.^a Condiciones particulares del uso pormenorizado de espectáculos y salas de reunión
 Sección 3.^a Condiciones particulares del uso pormenorizado de comercio
 Sección 4.^a Condiciones particulares del uso pormenorizado de oficinas
 Sección 5.^a Condiciones particulares de los usos pormenorizados para aparcamientos
 Capítulo V. Equipamiento y servicios públicos
 Sección 1.^a Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados
 Capítulo VI. Espacios libres
 Capítulo VII. Transportes y comunicaciones
 Sección 1.^a Viario
 Sección 2.^a Estacionamiento

TITULO VII. CONDICIONES GENERICAS DE LA EDIFICACION

Capítulo I. Condiciones de parcela
 Capítulo II. Condiciones de situación y ocupación
 Capítulo III. Condiciones de la edificación
 Capítulo IV. Condiciones de servicios e infraestructuras
 Capítulo V. Condiciones de calidad, seguridad e higiene
 Capítulo VI. Condiciones medioambientales
 Capítulo VII. Servidumbres urbanas

TITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

Capítulo I. Determinaciones generales
 Capítulo II. Condiciones particulares en el casco antiguo

Capítulo III. Condiciones particulares en el centro histórico
 Capítulo IV. Condiciones particulares en zona de edificación tradicional
 Capítulo V. Condiciones particulares en zonas de edificación en altura
 Capítulo VI. Condiciones particulares de las zonas de suelo industrial
 Capítulo VII. Condiciones particulares de las zonas de suelo de equipamiento y servicios públicos
 Capítulo VIII. Condiciones particulares en zonas de edificación: unifamiliar en hilera
 Capítulo IX. Condiciones particulares en zonas de edificación suburbana

TITULO IX. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. División y desarrollo del suelo urbanizable
 Capítulo II. Gestión del suelo urbanizable
 Capítulo III. Condiciones particulares de cada sector

TITULO X. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I. Ambito, régimen jurídico y normas generales
 Capítulo II. División y desarrollo del suelo no urbanizable
 Capítulo III. Condiciones particulares en suelo no urbanizable
 Capítulo IV. Normas particulares en suelo no urbanizable
 Capítulo V. Normas particulares de aplicación en suelo no urbanizable

Sección 1.^a Edificación agrícola
 Sección 2.^a Servicio de carreteras
 Sección 3.^a Edificación Pública
 Sección 4.^a Instalación deportiva y recreativa
 Sección 5.^a Instalación agropecuaria
 Sección 6.^a Industria
 Sección 7.^a Instalación extractiva
 Sección 8.^a Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 Sección 9.^a Vertedero
 Sección 10.^a Vivienda
 Sección 11.^a Infraestructuras interurbanas

TITULO XI. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Capítulo I. Condiciones para la protección del patrimonio natural
 Sección 1.^a Protección de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras básicas
 Sección 2.^a Protección del medio ambiente
 Sección 3.^a Regulación de actividades
 Capítulo II. Condiciones para la protección del patrimonio edificado

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I

Objeto y contenido del Plan General

Artículo 1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcaudete constituye, durante su período de vigencia, el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, siendo su objeto la definición de la estructura urbanística general del municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo, y la regulación, directa o indirecta, de la urbanización, edificación y uso del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación municipal.

Artículo 1.2. Vigencia.

Las determinaciones que se contienen en la revisión del Plan General entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su período de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejasen necesarias durante dicho período, y sin detrimento de su obligada revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

Iniciado el período de vigencia de esta revisión quedará sin efectos la precedente adaptación del Plan General de Ordenación de Alcaudete aprobada definitivamente, en diciembre de 1983, por la Consejería de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía, actual Consejería de Obras Públicas y Transportes.

A partir de ese momento, el Plan General de Ordenación Urbana pasó a denominarse Plan General Municipal de Ordenación, tal como venía recogido en la legislación urbanística en los artículos 70 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 14 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Instrumento de Planeamiento General recibe la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística, artículos 8 y siguientes (en adelante LOUA).

Artículo 1.3. Revisión.

Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y de la clasificación del suelo establecidas en el mismo, que supongan modificación sustancial de su contenido.

El párrafo 3.º del artículo 10 de la LOUA dispone que el Plan General de Ordenación Urbanística contendrá los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

El Ayuntamiento procederá obligadamente a la revisión del Plan General, cuando concurren algunas de las circunstancias que se expresan a continuación:

a) Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, bajo cuya aplicación se formula.

b) Por aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten a todo o a parte del territorio Municipal.

c) Por aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.

d) Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima señalada para el modelo territorial definido, o por análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.

e) Por Orden de la Junta de Andalucía, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejasen la revisión.

f) Por modificaciones del Plan General, si éstas pueden ser consideradas sustanciales.

A los efectos señalados en el apartado f) se considerarán modificaciones sustanciales en todo caso las siguientes:

- Cuando se produzcan clasificaciones aisladas de suelo que supongan un incremento superficial superior al 1/5 del clasificado como Suelo Urbano, o a 1/3 del Suelo Urbanizable.

- Cuando se produzcan alteraciones en la ordenación superficial del Plan que suponga trasvase de superficies asignadas a las diferentes clases de suelo establecidas en la misma proporción que la indicada en el apartado anterior.

- Cuando se pretenda incrementar de forma generalizada las intensidades de uso en alguna de las clases de suelo establecidas, que supongan un incremento superior a un 15%.

Independiente de lo anterior, el Ayuntamiento revisará cada cuatro años el Programa de Actuación contenido en el Plan General, pudiendo anticiparse tal revisión si el mismo Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesitasen llevar a efecto actuaciones no contempladas en el programa que pudieran alterar sustancialmente las previsiones de éste.

Artículo 1.4. Modificación.

Se entiende por modificación del Plan General, las alteraciones de las determinaciones del mismo que no estén incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

No serán considerados como alteraciones sustanciales, meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare, o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones del Plan.

Artículo 1.5. Contenido documental.

Las especificaciones de la revisión del Plan General que se formula quedan establecidas en los distintos documentos que la integran, que al margen de su individualidad formal, deben ser entendidos y aplicados con carácter unitario, con las consideraciones que para cada uno de ellos se señalan a continuación (artículo 19 de la LOUA):

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

1.ª Se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes.

2.ª Justificar las soluciones con relación a los criterios señalados en el artículo 9.A) de la Ley.

3.ª Estudio económico y financiero, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

4.ª Especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

6.ª Cuando proceda la identificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

c) Planos y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística territorial y las determinaciones de ordenación que con-

tengan. Deberá incluir además, cualesquiera otros documentos que estén exigidos expresamente por la legislación sectorial, justificando el cumplimiento de ésta.

Artículo 1.6. Interpretación y competencias.

Corresponden al Ayuntamiento de Alcaudete, y en su defecto y subsidiariamente a los Organos competentes de la Junta de Andalucía, tanto la interpretación de las determinaciones del Plan, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

A tales efectos el Ayuntamiento, previo los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que aún cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento urbanístico, social o económico.

Artículo 1.7. Prelación normativa.

Dentro del municipio de Alcaudete, y a los efectos previstos en el Plan, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones en adelante LRSV.
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley en los artículos que no se opongan a la LOUA.
- Legislación específica incidente en materia objeto de ordenación urbanística.
- Normas Urbanísticas del Plan General.
- Ordenanza de los Planes Parciales y Especiales que desarrollaren las previsiones del Plan General.

Artículo 1.8. Información urbanística.

La obligada publicidad del contenido del Plan General, y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo, quedará referida a la totalidad de los documentos que lo integran.

La información urbanística correspondiente podrá llevarse a efecto mediante consultas verbales o por escrito ante el Ayuntamiento, debiendo incluirse en la solicitud la identificación gráfica de la finca y los datos concretos de los que se requiere información.

La información municipal se acreditará mediante la expedición del correspondiente informe que expresará, al menos, los datos requeridos por el solicitante y aquellas otras circunstancias urbanísticas que pudieran ser de interés.

CAPITULO II

División del territorio

Artículo 1.9. Clasificación del suelo.

Ajustándose a lo establecido en el Capítulo II del Título I de la LOUA, el presente Plan General divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano: Consolidado y no consolidado.
- Suelo Urbanizable: Ordenado, sectorizado y no sectorizado.
- Suelo No Urbanizable.

Asimismo, y aún cuando no se constituye como una clase específica de suelo, el Plan General diferencia el régimen de los terrenos destinados a Sistemas Generales, para los de nueva creación previstos por el mismo, adscribiéndolos a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y valoración.

Artículo 1.10. Suelo urbano.

Integran el suelo urbano (SU) de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA los terrenos que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente Instrumento de Planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones. En esta clase de suelo el Plan General de Ordenación Urbanística, establecerá las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

La situación territorial de los distintos núcleos que integran el suelo urbano municipal se refleja en el plano IT-2 «Núcleos Urbanos. Identificación geográfica», siendo los siguientes:

- Núcleo urbano de Alcaudete.
- Núcleo urbano de La Bobadilla.
- Núcleo urbano de Noguerones.
- Núcleo urbano de Sabariego.

Artículo 1.11. Suelo urbanizable.

De conformidad con lo señalado en el artículo 47 de la LOUA el Plan General establecerá en esta clase de suelo todas o alguna de las categorías siguientes:

- a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada, que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos

exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Artículo 1.12. Suelo no urbanizable.

Tendrá la condición de suelo no urbanizable, a los efectos del artículo 46 la LOUA, los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba 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) Ser mercedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y 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.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

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

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que, medioambientalmente o por razones de salud pública, sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

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

Artículo 1.13. Suelo de sistemas generales.

Sin perjuicio de la clase de suelo a la que se adscriben, a los efectos de su obtención y valoración, corresponde esta particular significación a los terrenos destinados en el Plan General al establecimiento de los elementos integrados en los sistemas de espacios libres, de equipamientos comunitario, de transportes y comunicaciones y de servicios infraestructurales, determinantes del desarrollo urbano y de la estructura general y orgánica del territorio municipal.

La localización y definición gráfica de los distintos sistemas generales (SG) están contenidas en los planos de Estructura General.

CAPITULO III

Régimen del suelo

Artículo 1.14. Deberes básicos de los propietarios.

La ejecución del planeamiento garantizará la justa distribución de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes básicos:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la legislación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

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

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

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

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

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

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado, la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable para los propietarios del mismo comportará además de los deberes antes mencionados el 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, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

Así mismo los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la Legislación aplicable.

Artículo 1.15. Derechos básicos de los propietarios.

Los derechos básicos de los propietarios, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación son los siguientes:

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

Artículo 1.16. Derecho de los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán además de los expuestos en el artículo anterior, el derecho de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el art. 1.15 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Artículo 1.17. Derecho de los propietarios en suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado tendrán los derechos propios de esta clase de suelo y además:

a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

b) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su inscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el artículo 1.15 comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

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

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

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

Artículo 1.18. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán los derechos comprendidos en el artículo 1.15 que comprenderán:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de dicha explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones de obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 1.19. Derecho a usos y obras provisionales.

En suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el

Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En el resto del suelo urbanizable podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos en el artículo 20 de la LRSV.

CAPITULO IV

Valoraciones

Artículo 1.20. Criterios generales de valoración.

El suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes:

Artículo 1.21. Valor del suelo no urbanizable.

El valor de este suelo se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.

Cuando por la inexistencia de valores comparables no sea posible la aplicación del método indicado en el apartado anterior, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

Artículo 1.22. Valor del suelo urbanizable y valor del suelo urbano.

El valor del suelo urbanizable, en la situación a la que se refiere el apartado 2 del artículo 16 de la LRSV, se determinará en la forma definida en el artículo anterior.

Cuando el suelo urbanizable estuviese en la situación descrita en el apartado 1 del artículo 16, de la LRSV el valor del mismo se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Artículo 1.23. Valoración de terrenos a obtener por expropiación.

Los criterios aplicables a las valoraciones a efectos de expropiaciones serán los aplicables en el Título III de la LRSV, artículos 23 y siguientes.

Artículo 1.24. Valoraciones económicas.

Las valoraciones económicas correspondientes a los diferentes supuestos de terrenos establecidos en la presente sección 3.^a se realizarán de conformidad con la nueva regulación en materia de valoraciones que hace la LRSV.

Las valoraciones económicas de las plantaciones, sembrados e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo con arreglo a los criterios de la Ley de expropiación forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

El valor de las edificaciones que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación, o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten del aplicación.

La valoración total del bien a tasar, será el resultado del sumatorio de las valoraciones parciales efectuadas incrementada, en su caso, con el 5% de afección, según la legislación expropiatoria.

TITULO II

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I

Iniciativa e instrumentación

Artículo 2.1. Iniciativa de actuación.

Corresponde al Ayuntamiento de Alcaudete, de forma genérica, el desarrollo y ejecución de las previsiones del Plan General, sin perjuicio de la participación que a otros Organismos públicos y a los particulares se reserva en su Programa de Actuación o de la que pudiere atribuirse a los mismos conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Las actuaciones previstas se desarrollarán y ejecutarán con sujeción al orden de prioridad y plazos establecidos, dentro del ámbito de flexibilidad que se señala en el artículo 1.5.e), de estas Normas.

El incumplimiento de las previsiones y plazos establecidos en el Programa de Actuación por parte de la iniciativa no municipal facultará al Ayuntamiento de Alcaudete para subrogarse en la ejecución de las actuaciones correspondientes, y, ejercitar, en su caso, la potestad de expropiación o venta forzosa. Asimismo, si el defecto de gestión municipal imposibilitare al Ayuntamiento para el desarrollo de alguna de las previsiones al mismo atribuidas, la Corporación Municipal podrá acordar la delegación de su ejecución en otros agentes.

Artículo 2.2. Tipos de actuación.

La realización material de las determinaciones del Plan General se llevará a efecto mediante el desarrollo de los siguientes tipos de actuaciones:

a) Actuaciones de ordenación: Corresponden a la actividad planificadora a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento.

b) Actuaciones de ejecución: Comprenden los actos precisos para garantizar la justa distribución de cargas y beneficios

derivados del planeamiento, así como la realización de las obras de urbanización.

c) Instrumentos de ejecución destinados a llevar a la práctica las previsiones programadas, realizando los proyectos y obras de edificación e instalaciones pertinentes.

Las medidas ambientales de corrección y protección figurarán en los Pliegos de Condiciones Técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

CAPITULO II

Actuaciones de ordenación: Figuras de planeamiento

Artículo 2.3. Clasificación.

La ordenación del Plan General se completará mediante el desarrollo de las siguientes figuras de planeamiento:

- Planes Parciales, para la ordenación detallada de los sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

- Planes Especiales, para el desarrollo, protección, reforma, saneamiento o mejora de los elementos integrantes de la estructura general o áreas concretas de la ordenación, conforme a las previsiones del Plan General o de los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse.

Asimismo, el desarrollo del Plan General y de las anteriores figuras de planeamiento podrá ser complementado con los siguientes instrumentos de ordenación o protección:

Estudios de Detalle, para establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes y para ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento que complementen en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

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.

Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, para contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística, pudiendo contener recomendaciones y directrices.

Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, para completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la Ley.

Artículo 2.4. Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

- La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos.

- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

- El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

El ámbito territorial de cada Plan Parcial quedará referido al del Sector del suelo urbano no consolidado y urbanizable, conforme a la delimitación reflejada en el Plan General.

Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística competente y por los particulares, dentro de los plazos que establece el Programa de Actuación del Plan General, y su contenido determinativo y documental se remitirá a lo que al respecto determinan los artículos 13 y 19 de la LOUA, y demás legislación vigente.

Artículo 2.5. Planes Especiales.

Los Planes Especiales establecerán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, conforme a las previsiones del planeamiento de rango superior que desarrollen y tendrán por objeto las siguientes finalidades:

- Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

- Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

- Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección especial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

- Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

- Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

- Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos del suelo.

En cuanto a las limitaciones de su contenido, objeto específico y exigencia documental se estará a lo dispuesto en los artículos 14 y 19 de la LOUA.

Los Planes Especiales se formularán por el Ayuntamiento, Entidades urbanísticas competentes u Organismos públicos encargados de la ejecución directa de elementos de la estructura general del territorio.

Artículo 2.6. Estudios de Detalle.

El contenido de los Estudios de Detalle incluirá las previsiones suficientes para completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán fijar las alineaciones, rasantes u ordenación volumétrica que se detallen, y comprenderá la documentación que señala el artículo 19 de la LOUA, y demás legislación vigente, siendo competentes para su formulación tanto el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante como los particulares propietarios de terrenos incluidos en el área objeto de la actuación.

Artículo 2.7. 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. Su elaboración será preceptiva cuando los instrumentos de planeamiento aprecien la exis-

tencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

Artículo 2.8. Normativas directoras para la ordenación urbanística.

Podrán tener cualesquiera de las siguientes finalidades:

1. Regular contenidos propios de los instrumentos de planeamiento urbanístico, mediante los instrumentos establecidos en el artículo 21 de la LOUA.

2. Modular las determinaciones que hayan de contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Tendrán el carácter de recomendación.

3. Contener prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento.

4. Definir los tipos de actividades que, por su objeto, sean susceptibles de ser consideradas Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Su formulación y aprobación corresponde al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, con intervención, en su caso, de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos relacionados con las mismas.

Artículo 2.9. Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

Las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

La formulación y aprobación corresponde a los respectivos municipios.

CAPITULO III

Actuación de ejecución

Sistemas de actuaciones y proyectos urbanísticos

Artículo 2.10. Unidades de ejecución.

La ejecución del planeamiento se realizará por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

Los ámbitos de actuación para la ejecución del presente Plan General en suelo clasificado como urbano quedarán, en principio, restringidos a los definidos en estas Normas y en los correspondientes planos de ordenación, sin detrimento de que puedan llegar a modificarse los mismos o a delimitarse otras unidades de ejecución.

En el Suelo Urbanizable la delimitación de unidades de actuación podrá incluirse en los planes que lo desarrollan o efectuarse con posterioridad.

Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase

tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

Artículo 2.11. Sistemas de actuación. Gestión integrada.

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

La ejecución del planeamiento en cada unidad de ejecución delimitada se desarrollará mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación a aplicar para la ejecución de las unidades del suelo urbano delimitadas en el presente Plan será, en cada caso, el señalado en estas Normas y en el Programa de Actuación, sin perjuicio de que pueda proceder a su modificación, cuando las circunstancias concurrentes lo justificaren.

En las restantes unidades del suelo urbano que pudieran llegar a delimitarse y en las unidades del suelo urbanizable, el sistema de actuación a aplicar se determinará conjuntamente con su delimitación, correspondiendo a la Administración actuante la elección de dicho sistema, en base a las circunstancias urbanísticas concretas de cada unidad y en orden a la facilidad de la actuación.

Artículo 2.12. Sistema de compensación.

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos correspondan a un solo titular.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá el procedimiento establecido en la Sección 4.ª del Capítulo II del Título IV, artículos 129 y siguientes de la LOUA.

Artículo 2.13. Sistema de cooperación.

En este sistema los titulares afectados aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración actuante realiza la urbanización con cargo a aquéllos en la proporción que se señala en el artículo 123 de la LOUA.

En el desarrollo del Plan General el sistema de cooperación se aplicará en la ejecución de unidades del suelo urbano de iniciativa pública, así como en las unidades de ejecución definidas en este Plan, en el suelo urbanizable.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea declarada innecesaria. En su caso, en el proceso de reparcelación se observarán las determinaciones que al respecto establece la Sección 3.ª del Capítulo II del Título IV, artículos 123 y siguientes de la LOUA.

Artículo 2.14. Sistema de expropiación.

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere la titularidad de todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución y ejecuta a su costa la urbanización y edificación de los terrenos conforme al planeamiento.

La elección y aplicación del sistema de expropiación requerirá que sus terrenos edificables sean destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial o a otros usos de interés social. Asimismo se requerirá, con independencia de la delimitación efectuada en el Plan General, una posterior delimitación donde se contemplen los requisitos expresados en el Título V de la LOUA.

Artículo 2.15. Instrumentos de gestión simple.

Son instrumentos de gestión simple, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que, siendo su finalidad el reparto de cargas y beneficios, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no incluir las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, ni tener por finalidad la ejecución de los mismos.

Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

a) Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en los artículos 100 y siguientes de la LOUA y el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobada por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.

b) Los proyectos de expropiación, sin previa delimitación del polígono o unidad de actuación.

CAPITULO IV

Instrumentos del desarrollo de la gestión

Artículo 2.16. Proyecto de reparcelación.

La Junta de Compensación formulará el correspondiente Proyecto de reparcelación con sujeción a lo establecido en las bases de actuación, y en el cual para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante, por acuerdo unánime de todos los afectados podrán adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

Artículo 2.17. Tramitación del Proyecto de reparcelación.

En los artículos 136 y siguientes de la LOUA y 101-114 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística se regula dicha tramitación. El Proyecto de reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por el voto favorable de los miembros que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento, sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. En aquellos supuestos en los que haya un solo propietario corresponderá a éste la formulación del proyecto de reparcelación y su elevación a la Administración actuante para su ratificación, si procediese.

Quando todos los propietarios estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, por sí o mediante la participación de agente urbanizador, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellos y el municipio, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre aquéllos y éste.

Una vez ratificado el proyecto de reparcelación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.18. Inscripción registral. Proyecto de reparcelación.

La inscripción del Proyecto de reparcelación se califica como inscripción obligatoria y debe ser inexcusable ya que en él se modifica el contenido de los derechos dominicales inscritos, al materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada titular, además de modificar, en la práctica

totalidad de las ocasiones, la realidad física del polígono o de la unidad de actuación.

Para promover la inscripción está legitimada la Administración actuante, la Junta de Compensación y cualquier propietario con fincas en el polígono de actuación.

El título de inscripción podrá ser tanto la escritura pública que otorgue la Junta tras la ratificación del Proyecto, como la certificación que suele estimarse como título válido de acceso al Registro sin necesidad de su protocolización notarial.

La inscripción se podrá realizar con la cancelación de todas las inscripciones y la apertura de nuevos folios registrales para las fincas resultantes del acuerdo de compensación; o bien con la previa agrupación de todas las fincas del polígono o unidad de actuación para su posterior división, según la adjudicación a que cada titular corresponda.

Junto a la adjudicación de titularidades en el Proyecto de reparcelación, el mismo ha de atribuir a la Administración todos los terrenos en que se materialice la cesión obligatoria, así como aquellos que queden afectos a los usos públicos previstos en el planeamiento, todas estas parcelas deben acceder al Registro de la Propiedad, ya se trate de bienes de naturaleza patrimonial ya sean de dominio público, para dar una visión completa del polígono o unidad de actuación.

El Proyecto de reparcelación tiene el efecto de crear una garantía sobre los bienes para los pagos de los costes de urbanización, esta garantía se refleja también en el Registro de la Propiedad mediante una nota marginal, que ha de extenderse sobre todos los derechos objeto de equidistribución, estando legitimado para solicitar la práctica de este asiento de afección no sólo la Junta de Compensación, sino cualquier propietario, entidad acreedora de la urbanización y la propia Administración.

Para la cancelación de esta nota marginal podrá realizarse previa solicitud de cada interesado acreditando mediante certificado expedido por la Junta haber verificado el pago.

Artículo 2.19. Documentación del Proyecto de reparcelación.

El Proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial.

El contenido de la reparcelación se concreta en el Proyecto que debe constar de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos, de situación, de delimitación, ordenación, clasificación, adjudicación.

Toda esta documentación podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Artículo 2.20. Proyecto de expropiación.

Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

La administración actuante procederá a la delimitación de su ámbito de actuación, y a la determinación de los propietarios de bienes o titulares de derechos afectados.

La Administración actuante podrá optar entre seguir la expropiación de forma individualizada conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa o aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en la LOUA.

Artículo 2.21. Inscripción registral. Proyecto de expropiación.

Acordada y legitimada la expropiación, la Administración actuante deberá solicitar al Registrador una relación de titularidades y descripción detallada de los bienes objeto de la expropiación, de tal solicitud al Registrador queda constancia por la nota marginal a que se refiere el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, obligatoria y presupuesto para la posterior inscripción de bienes expropiados a favor del beneficiario o Administración expropiante.

Una vez efectuado en pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

A los efectos de la inscripción registral, se aportará el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones, deberán ir acompañados de los requisitos establecidos en la legislación general.

CAPITULO V

Instrumentos de ejecución

Artículo 2.22. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De demolición.
- e) De actividades e instalaciones.

2. La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos salvo el de urbanización, será la establecida en el Título Tercero de estas Normas.

Artículo 2.23. Proyectos de urbanización.

1. El objeto de los proyectos de urbanización será la definición técnica detallada de las obras a realizar para el tratamiento y acondicionamiento urbanístico del suelo, y para el desarrollo de los servicios infraestructurales, de acuerdo con las prescripciones que se establezcan en el planeamiento a ejecutar.

2. Los proyectos de urbanización que desarrollen sistemas generales o la totalidad de una unidad de ejecución se sujetarán a los requisitos señalados en los artículos 98 y 113 de la LOUA.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de la concesión de la licencia de obras ordinarias en su caso, proyectos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si esta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

4. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal 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.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente de formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración.

Artículo 2.24. Documentación del Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten para llevar a cabo las determinaciones del Plan General, Planes Parciales y Planes Especiales, contendrán los documentos que se indican en el artículo 98.3 de la LOUA.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación.

Las obras contenidas en los documentos del proyecto serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Así mismo los proyectos de urbanización deberán incluir un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

2. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeudan, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

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

Artículo 2.25. Proyecto de parcelación.

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 los establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la información de nuevos asentamientos.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

c) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 2.26. Proyectos de edificación.

Los Proyectos de edificación tienen por objeto la descripción detallada de las obras de nueva planta, ampliación, reconstrucción, conservación, reparación o acondicionamiento a realizar para la construcción de nuevas edificaciones o para la modificación del estado actual de las existentes.

La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

1. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

2. La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Los proyectos de edificación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras proyectadas y de la cumplimentación de las disposiciones legales y ordenanzas municipales de aplicación, y descriptiva de las características generales y constructivas de las mismas.

- Planos de situación urbanística y catastral de la finca objeto de la actuación.

- Plano topográfico del solar en su caso, definiendo linderos, superficie, características dimensionales y cotas altimétricas en los vértices de su perímetro.

- Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación con expresión pormenorizada de sus características dimensionales y de las de patios, voladizos y espacios libres.

- Planos de cimentación, estructura, oficios e instalaciones.

- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

En los proyectos, de obras que impliquen modificación del estado actual de las edificaciones se complementará el contenido del proyecto con la documentación gráfica suficiente para la descripción de dicho estado.

En obras de ampliación y en las de nueva planta que supongan la sustitución de edificios preexistentes, los correspondientes proyectos incluirán, como documentación complementaria, las composiciones fotográficas y fotomontajes necesarios para el análisis comparativo del impacto urbano deducible de la ampliación o sustitución proyectada, pudiendo el Ayuntamiento exigir tal documentación complementaria con carácter previo a la concesión de licencias de demolición, en su caso.

Artículo 2.27. Proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y el proceso de derribo parcial o total a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación.

Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la demolición a realizar y descriptiva del proceso a seguir en la misma y de las características constructivas del edificio, con expresión de superficies, volúmenes y estado de conservación de la edificación afectada y de las construcciones colindantes.

- Planos de situación urbanística y catastral, de la finca interesada.

- Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, y fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.

- Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.

- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

Artículo 2.28. Proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para posibilitar el desarrollo de una actividad agropecuaria industrial o terciaria determinada.

Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la idoneidad de la actividad a implantar respecto de la normativa urbanística y disposiciones legales de aplicación.

Los proyectos de actividades e instalaciones vinculadas a edificios o locales de nueva planta deberán tramitarse previa o simultáneamente con el expediente de construcción o acondicionamiento de éstos y, en todo caso, antes de la implantación e inicio de la actividad.

TITULO III

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 3.1. Formas de intervención.

La intervención de la Administración competente en el control del uso del suelo y la edificación tiene por objeto el

constatar la adecuación de las distintas actuaciones a la legislación y normas urbanísticas de aplicación, el restablecimiento, en su caso, de la ordenación infringida, y el fomento de la edificación, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:

- Expedición de licencias e inspección urbanística de las actuaciones.
- Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.

Artículo 3.2. Competencias.

La competencia en la intervención administrativa del uso del suelo y de la edificación corresponde al Ayuntamiento de Alcaudete, salvo los casos en que conforme a lo establecido en la legislación urbanística o en la específica de la materia de que se trate, se atribuya a otros Organismos o Entidades.

En caso de duda con lo establecido en las Normas Urbanísticas del presente Plan General de Ordenación Urbanística se estará a lo dispuesto en el anterior.

CAPITULO II

Intervención municipal

Sección 1.ª: Licencias Urbanísticas

Artículo 3.3. Actividades sujetas a licencia.

1. Todo acto de construcción, edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo requerirá la preceptiva licencia municipal.

2. Estarán sujetas igualmente a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o informes concurrentes que fueran preceptivos con arreglo a la LOUA y a la normativa sectorial aplicable, los actos relacionados en el artículo 169 de la LOUA y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos materiales de las mismas, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, uso e instalaciones o la modificación de las existentes, así como aquellos actos que modifiquen la situación o el estatus urbanístico del suelo, tales como los siguientes:

A) De edificación o urbanización.

Las obras de nueva planta y las de ampliación, modificación de estructura o aspecto exterior de edificaciones o instalaciones de todo tipo.

Las obras contenidas en los proyectos de urbanización. Las obras de instalación de infraestructuras y de servicios públicos.

Las obras de demolición de las edificaciones o instalaciones, salvo en los casos en que sean declarados de ruina inminente.

B) De parcelación e implantación de uso.

La primera utilización de los edificios o instalaciones ya sea con carácter permanente o provisional.

El uso del suelo, el vuelo y el subsuelo adscrito a las edificaciones e instalaciones.

La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

Las segregaciones y agregaciones de parcela con finalidad urbanística.

Las parcelas urbanísticas.

C) Otras.

Los movimientos de tierras tales como desmontes, terraplenados, excavaciones, explanaciones, perforaciones y extracciones de áridos, que no estén detalladas y programadas como obras a ejecutar en Proyectos de Edificación o Urbanización, o de explotación de recursos aprobados o autorizados.

Las talas y abatimientos de árboles que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado, que se encuentren localizados en cualquier clase de sistema general o local, o estén enclavados en espacios catalogados o protegidos por el planeamiento.

La colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías públicas.

Las obras de cercado o cerramiento de solares y parcelas.

Los vertidos y emanaciones, ya sean sólidos, líquidos o gaseosos.

Cualquier otro acto o actividad que suponga modificación de la situación o el status urbanístico del suelo o de la edificación.

Aquellas otras actividades que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

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

No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de Ordenes de Ejecución dictadas por el Ayuntamiento para reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Artículo 3.4. Procedimiento y competencia.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico y su procedimiento se ajustará a lo prevenido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiéndose recabar los informes y autorizaciones que resulten procedentes a tenor de la legislación sectorial vigente (Patrimonio Histórico Español, Aguas y Carreteras, entre otras).

Se entenderán adquiridas por silencio administrativo si transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud no se hubiera obtenido notificación de resolución expresa. 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.

2. Cuando una edificación se vaya a destinar a los usos específicos sujetos a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental o al «Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas» requerirá con carácter previo la correspondiente licencia de apertura.

3. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Alcalde del Ayuntamiento, sin perjuicio de la delegación que de conformidad con la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local 7/1985, del 2 de abril, pueda realizar en la Comisión de Gobierno.

Artículo 3.5. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

Artículo 3.6. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Los proyectos técnicos, cualquiera que sea su objeto, deberán ir suscritos por facultativo habilitado al respecto conforme a la legislación vigente, y visados por el pertinente Colegio Profesional, en el caso de que desarrollen actuaciones de iniciativa particular. Para actuaciones promovidas por la Administración Pública bastará la aprobación técnica del proyecto por la Entidad correspondiente.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de

modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiere su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Sección 2.ª: Licencia de parcelación

Artículo 3.7. Parcelación urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables del Plan General.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanos y urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3. Los proyectos de parcelación cumplirán las especificaciones del artículo 2.25 del Título II de estas Normas.

Artículo 3.8. Proyectos de parcelación.

Dada la importancia y trascendencia de las actuaciones en la formalización e inscripción de los títulos públicos, se hace extensivo a todo el término municipal y sin excepción alguna el punto 3 del artículo 66 de la LOUA que transcribimos.

«Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

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.»

Artículo 3.9. Licencia de parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, y normalización de las fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación de parcelas en uso urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a mojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 3.ª: Licencias de Obras

Artículo 3.10. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

a) De urbanización.

b) De edificación, que comprende a su vez, todos los siguientes tipos de obras:

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, entre los que se incluyen las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

2. Obras de reforma que podrán ser las obras de reforma menor, parcial y general.

3. Obras de demolición.

4. Obras de nueva edificación, entre las que se incluyen las obras de reconstrucción, sustitución, ampliación y nueva planta.

Artículo 3.11. Licencias de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes. Dicha aprobación supondrá la concesión de la correspondiente licencia de obras a efectos del devengo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 3.12. Licencia de obras de edificación.

1. La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, así como del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del Planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.d) podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en funciones de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación.

4. Las licencias de edificación se concederán bajo las siguientes condiciones generales:

1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las normas legales y reglamentarias en vigor, y a los planos aprobados. Toda variación ulterior que se proponga introducir en los mismos no podrán llevarse a cabo sin recabar la conformidad de la Administración Municipal.

2. La infracción de lo dispuesto en la regla anterior, motivará la aplicación de las sanciones pertinentes, e incluso podrá ordenarse el derribo, por cuenta del propietario, de las obras ejecutadas en contradicción con lo autorizado.

3. Se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

4. Antes de comenzar las obras se procederá, en su caso, al señalamiento, replanteo o tira de cuerdas y líneas, extendiéndose la oportuna diligencia de tal acto.

5. Por parte del propietario se adoptarán las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y ordenanzas en vigor.

6. Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al Servicio Público, debiendo sufragar los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos y mobiliario urbano que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

7. Este documento se exhibirá a todo agente y autoridad municipal cuando lo exigiese o tantas veces como fuese requerido.

8. En la ejecución de las obras se observarán cuantas normas se comuniquen por la autoridad municipal o sus agentes en relación con las mismas.

9. La renuncia o separación del técnico o facultativo director de la obra, implica la inmediata y total paralización de ésta, que no podrá reanudarse sin cumplimentarse las mismas condiciones que para su inicio se precisaron.

10. Terminada la obra se comunicará así a la Administración Municipal en el plazo de quince días para la liquidación definitiva de la tasa devengada, así como del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

11. La ocupación de la vía pública con andamios, materiales y escombros, así como la apertura de zanjas y calicatas, devengará independientemente, la tasa respectiva, sin perjuicio de exigir las fianzas que se determinen para responder de la buena ejecución de las últimas.

12. Será de cuenta del solicitante pavimentar la parte de acerado y calzada deteriorada o establecer el acerado, si ya no lo tuviera, con la anchura que cada caso se señale.

13. Los materiales y escombros sobrantes e inutilizados en la construcción así como los procedentes de los derribos autorizados, se verterán al lugar señalado oportunamente por el Ayuntamiento.

14. La recogida de aguas de canales, tejados y azoteas se efectuará por tuberías bajantes incrustadas en los muros

para verter directamente al alcantarillado, que también habrá de estar instalado. Los volúmenes edificatorios retranqueados de fachada dispondrán de rejilla propia conectada al saneamiento general.

15. La concesión de esta licencia no prejuzga en ningún caso autorización para instalar actividades sometidos a previa licencia de apertura y funcionamiento.

16. El incumplimiento de los plazos fijados en el artículo 3.22, caducidad de las licencias, determinará la extinción del derecho a edificar procediéndose por el Ayuntamiento a la expropiación de los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

17. Las fachadas están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes, así como trenzados y cableados de alumbrado público, red eléctrica y telefonía, que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

18. El concesionario de la licencia vendrá obligado a solicitar la comprobación de las obras por parte municipal durante su ejecución antes del llenado de cimentación, del primer forjado y a la terminación de la cubierta, de cuyo resultado se levantará acta firmada por el constructor, la propiedad y el funcionario municipal.

Artículo 3.13. Transmisión, modificación y terminación de obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifica que el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

3. El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento por escrito, la finalización de las obras, acompañando, en su caso, certificado de la Dirección Técnica y solicitando la licencia de primera ocupación o uso.

Sección IV: Licencia para otras actuaciones urbanísticas

Artículo 3.14. Definiciones de otras actuaciones urbanísticas.

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

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

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

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Com-

prende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

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

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

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

Artículo 3.15. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, al contenido en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

En el caso de viviendas prefabricadas deberá garantizarse la previa homologación de las mismas con arreglo a la normativa técnica y urbanística que les sean de aplicación.

Artículo 3.16. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 3.14 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

Sección V: Licencia de ocupación o funcionamiento

Artículo 3.17. Licencia de ocupación o funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) 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 las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) 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.

d) 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.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubieren acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, y del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

g) Haber tramitado el alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 3.18. Licencia para usos provisionales.

La licencia para los usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones

a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

Artículo 3.19. Inspección.

La realización de cualquier actividad sujeta a licencia municipal podrá ser inspeccionada por el Ayuntamiento y la Consejería con competencias en materia de urbanismo, cualquiera que sea la fase en que se encuentre, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas.

En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

Artículo 3.20. Infracciones y sanciones.

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, de acuerdo con los artículos comprendidos en el Título V de la LOUA y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, R.D. 2187/1978, de 23 de junio.

Sección VI: Eficacia de las licencias

Artículo 3.21. Derecho a edificar.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 3.22. Eficacia temporal y caducidad de las licencias.

1. 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 un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por su sustitución en los términos previstos en los artículos 150-152 de la LOUA.

Artículo 3.23. Obras y actividades sin licencia o contraviniendo sus condiciones.

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subvuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística

previas se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

3. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de uno y otro.

4. El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

Artículo 3.24. Restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior 3.23, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

2. Al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

3. Regirán para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser otorgadas.

4. Si transcurrido el plazo concedido al efecto no se hubiere procedido aún a instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, 600 euros.

5. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar desde la fecha de su iniciación.

CAPITULO III

El deber de conservación

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

Artículo 3.25. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad,

salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

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

Artículo 3.25. Contenido del deber de conservación.

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.

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

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

Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebajasen 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.

En todo caso, 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 3.26. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

a) En urbanizaciones:

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

En urbanizaciones no recepcionadas correrá 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.

b) En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

b.3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, median-

te la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalaciones:

c.1. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

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

Artículo 3.27. Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución.

La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.

Artículo 3.28. Entidades urbanísticas de conservación.

Son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

b) En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de la unidad de ejecución correspondiente.

c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 3.29. Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios

para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

3. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 3.25.

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 regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Sección 2.^a: Conservación Específica del Patrimonio Catalogado

Artículo 3.30. Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 1/91, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de este texto legal, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.31. Deber de conservación de los inmuebles catalogados por el planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General mediante Planes especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieran un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección III: Conservación específica de solares

Artículo 3.31. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado, según las características del art. 7.38.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

TITULO IV

SISTEMAS GENERALES

CAPITULO I

División y desarrollo de los sistemas generales

Artículo 4.1. División y delimitación.

Los sistemas generales se dividen en:

- Sistemas Generales de Transportes y Comunicaciones.
- Sistemas Generales de Servicios Infraestructurales.
- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Sistemas Generales de Dotaciones.

Estos sistemas generales se definen en los planos fijándose su delimitación a efectos de la clase de suelo en la que se encuentran o se adscriben.

Artículo 4.2. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los titulares de los terrenos afectos por sistemas generales queda definido en el documento «Programa de Actuación» de este Plan General.

Artículo 4.3. Desarrollo del suelo destinado a sistemas generales.

La ordenación de los terrenos afectados a los sistemas generales, se desarrollan de conformidad con la clase de suelo en que se encuentren delimitados, según los siguientes supuestos:

- A) Sistemas generales adscritos o en Suelo Urbano.
 - Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico.
- B) Sistemas generales delimitados dentro del Suelo Urbanizable.
 - Mediante la formulación de los planes parciales que desarrollan el sector del Suelo Urbanizable donde se encuentren delimitados los Sistemas Generales.
 - Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico.
- C) Sistemas generales definidos en el Suelo No Urbanizable.
 - Mediante la redacción directa del correspondiente proyecto técnico.

Cuando no se encuentre detallada la ordenación de terrenos afectos a los sistemas generales, por no haberse formulado el correspondiente Plan Parcial o cuando se precisare una unidad integral que así lo recomiende y por su necesidad de programación se deba adelantar la ejecución de éstos, se redactará un Plan Especial para su ordenación o coordinación.

CAPITULO II

Gestión del suelo de los sistemas generales

Artículo 4.4. Tipificación de las actuaciones.

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de los sistemas generales previstos por el Plan General en las diferentes clases de suelo se distribuye en los siguientes tipos de acciones:

- Acciones en la red de transportes y comunicaciones referidas a la ejecución de las obras de pavimentación viaria y aparcamientos.
- Acciones en las Redes de Servicios Infraestructurales referidas a la ejecución de las obras de abastecimiento de aguas y saneamiento.

- Acciones en Dotaciones y Espacios libres, dirigidas a la construcción de equipamiento comunitario y al tratamiento de espacios libres definidos en los planos de Gestión y Programación.

Artículo 4.5. Ambitos de actuación.

A los efectos de la obtención del suelo soporte necesario para la ejecución de las actuaciones previstas y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establecen los siguientes ámbitos de Actuación:

- Ambitos de actuaciones puntuales relativos a las actuaciones aisladas sobre suelos urbanos no incluidos en Unidades de Ejecución.

- Ambitos de Actuaciones continuas: Relativas a las actuaciones sobre suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución y en Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable.

Artículo 4.6. Gestión de las actuaciones puntuales.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las Actuaciones aisladas de carácter puntual, se llevarán a efecto mediante el sistema de expropiación o cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en Suelo Urbanizable.

Artículo 4.7. Gestión de las actuaciones continuas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las Actuaciones Continuas se realizará mediante los siguientes sistemas:

- Por Cesión gratuita: Cuando se encuentre detallada la ordenación de los terrenos y se encuentre terminado el expediente de compensación o reparcelación de la correspondiente Unidad de ejecución donde, deban hacer efectivos sus derechos los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales.

- Por ocupación directa: Cuando se encuentre detallada la ordenación de los terrenos e iniciado el expediente de compensación o reparcelación de la Unidad de Ejecución donde deban hacer efectivos sus derechos los titulares de los terrenos afectados a los sistemas generales, mediante el procedimiento establecido en el Art. 203 del TRLS.

- Por expropiación: este sistema se aplicará preceptivamente en el Suelo No Urbanizable. En el resto de los suelos se podrá aplicar cuando esté detallada la ordenación de los terrenos, reintegrándose el Ayuntamiento con carácter de subrogado del aprovechamiento urbanístico que correspondan a los mismos.

Artículo 4.8. Asignación de costes para la ejecución de los sistemas generales.

Los costes asignados a la inversión pública a realizar para la ejecución de los Sistemas Generales comprenderá:

- La redacción y tramitación de los Planes Especiales y los proyectos técnicos correspondientes de urbanización o edificación.

- Las obras de urbanización y edificación precisas para su implantación.

- Las obras de derribos que deben realizarse para la correcta implantación de los Sistemas Generales.

- Las indemnizaciones a que hace referencia el artículo 80 del Reglamento de Gestión Urbanística, referente a los terrenos donde se vayan a implantar los sistemas generales.

Los costos a cargo de los titulares de los terrenos afectos a los sistemas generales serán los que se derivan como consecuencia de hacer efectivos sus derechos de aprovechamiento en la Unidad correspondiente o, en su caso, en los terrenos edificables.

CAPITULO III

Contenido del planeamiento para desarrollar los sistemas generales

Artículo 4.9. Contenido de las figuras de planeamiento que desarrollen los sistemas generales.

Cuando los sistemas generales precisaran para su ordenación, coordinación de alguna figura de planeamiento en desarrollo del Plan General, éstos deberán ordenar y regular los terrenos donde se ubiquen, los sistemas generales con las mismas determinaciones que para el resto de los terrenos del área donde se ubiquen, debiendo delimitar ámbitos de actuación precisos para la correcta ejecución de dichos sistemas.

Artículo 4.10. Ambito y contenido de los planes especiales formulados para el desarrollo de los sistemas generales.

Los Planes Especiales que se formulen para desarrollar los sistemas generales contendrán como ámbito mínimo los contenidos dentro de cada sector del Suelo Urbanizable o el preciso para una correcta coordinación en Suelo Urbano.

En Suelo No Urbanizable los Planes Especiales desarrollarán elementos completos de los Sistemas Generales.

Los Planes Especiales contendrán además de las determinaciones genéricas previstas en la Ley y las presentes Normas, lo siguiente:

- Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos, dirección y descripción y superficie de las fincas afectadas.

- Determinación de los ámbitos de actuación de tal forma que los titulares de los terrenos incluidos en cada uno de ellos puedan hacer efectivos derechos de aprovechamiento urbanístico.

Definición de la Ejecución donde deben hacer efectivos en su caso, los Titulares de los terrenos sus derechos de aprovechamiento urbanístico.

- Determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda a los propietarios así como definición de la unidad donde deban hacer efectivos, en su caso, sus derechos de aprovechamiento urbanístico.

- Definición del Sistema de Actuación a emplear.

- Establecimiento de los usos e intensidades a implantar.

- Trazado, características y evaluación económica de las obras a ejecutar en desarrollo del Plan Especial.

- Estudio económico financiero de conformidad con el art. 42 del Reglamento de Planeamiento.

- Establecimiento de un plan de etapas.

TITULO V

NORMAS Y CONDICIONES DE URBANIZACION

CAPITULO I

Normas

Artículo 5.1. Ambito de aplicación.

1. Las normas y condiciones de urbanización contenidas en este Título V, serán de aplicación en todos los proyectos de ejecución material que tengan por objeto alguno de los tipos de obra que se regulan a continuación.

2. Son proyectos de ejecución material:

a) Los proyectos de urbanización que definan la ejecución de estas Normas, de los Planes Parciales y de los Estudios de Detalle que los desarrollen, conforme a lo dispuesto en

los arts. 98 y 99 de la LOUA y arts. 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

b) Los proyectos de obras ordinarias, conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local.

c) Los proyectos de obras, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, bien tengan carácter sectorial, bien se redacten como instrumento de ejecución de estas Normas.

Artículo 5.2. Relación con el planeamiento.

1. En ningún caso, los proyectos de ejecución material, podrán contener determinaciones sobre la ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

2. Los proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones de la Revisión de los P.G.M.O., sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.

Artículo 5.3. Aprobación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los Arts. 98 y 99 de la LOUA. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

2. En el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de Aprobación Definitiva de los proyectos de urbanización o de las obras de servicios urbanísticos, redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía mínima del seis por ciento, calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante 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.

4. Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de Aprobación Definitiva del Proyecto.

5. Las garantías 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.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán, cuando se acredite en el expediente de formalización 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.

CAPITULO II

Condiciones de las infraestructuras

Sección I: Red viaria

Artículo 5.4. Dimensiones mínimas del viario.

1. El diseño del viario se ajustará a las alineaciones y trazados marcados en los planos de ordenación correspondientes y se cuidará la eliminación de las barreras arquitectónicas.

2. Con carácter general, salvo determinación distinta en la documentación, gráfica, las dimensiones mínimas de la red viaria de nueva formación, serán las siguientes:

a) Calzada de tráfico rodado: ancho mínimo, siete metros (7 m).

b) Acera: Ancho mínimo, un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

c) Acera arbolada: ancho mínimo, dos metros (2,0 m); alcorque mínimo, setenta centímetros (70 cm) de diámetro o lado y dejando siempre un paso mínimo de 80 cm para personas.

d) Banda de aparcamiento en línea: mínimo, dos metros y treinta centímetros (2,30 m).

e) Banda de aparcamiento en batería: mínimo, cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m).

f) Calle peatonal: ancho mínimo, seis metros (6 m).

3. Quedan prohibidas las vías en fondo de saco.

4. La traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando movimientos de tierras. Para pendientes iguales o superiores al 8%, se garantizará pavimento antideslizante y para pendientes inferiores al 1% se incrementará el número de sumideros. Para pendientes superiores al 30%, se dispondrán escalinatas y no se permitirá el tráfico rodado.

5. El bombeo transversal de la calzada, se elegirá en función del tipo de pavimento, con los mínimos siguientes:

a) Firme de hormigón: 1%.

b) Firme bituminoso: 1,5%.

c) Otros firmes: 2%.

En las intersecciones de la vía principal mantendrá su sección transversal, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.

6. Las calles peatonales, drenarán el agua de lluvia hacia su eje central. Las rampas no sobrepasarán el 8% de pendiente y si fuese necesario colocar escalones, no se permitirán menos de dos, ni altura de escalón inferior a 7 cm ni superior a 18 cm, con huella no menor de 35 cm.

7. Las dimensiones se ajustarán y cumplirá el Real Decreto 72/1992, del 5 de mayo, para la eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 5.5. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación, de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

5. En las esquinas de las calles y en los pasos de peatones se colocarán en todo el ancho de la acera un pavimento de textura diferente para que las personas con visibilidad reducida se percaten de la existencia de dicho paso o cruce.

Artículo 5.6. Materiales.

Los materiales aconsejables en la pavimentación de la red viaria son los siguientes:

a) Calzadas de tráfico rodado: Macadam con riego profundo, hormigón asfáltico, losas de hormigón o adoquinados con piedras naturales sentadas sobre firme de hormigón.

b) Aceras y calles peatonales: Piedras naturales o baldosas hidráulicas, rematados con bordillos de piedras naturales o de hormigón prefabricado.

Así mismo se rematarán con bordillo, los alcorques y los escalones del acerado en su caso.

c) Las características técnicas de la subbase, base y capa de rodadura, se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico e importancia de las mismas.

Artículo 5.7. Señales verticales.

1. Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situarán en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros, si no, se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.

2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para no obstaculizar el paso de los invidentes.

3. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

Artículo 5.8. Mobiliario urbano.

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

Artículo 5.9. Areas ajardinadas y parques.

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

a) Pendiente máxima del treinta por ciento (30%) y en los paseos del cinco por ciento (5%).

b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a quince (15) lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a setenta y cinco (75) centímetros de diámetro.

5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

6. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano (el pino y otras coníferas sólo se colocarán como bosquecillo compacto decorativo en parques y jardines, no en las aceras, ni paseos urbanos utilizables).

Sección II: Red de abastecimiento de agua

Artículo 5.10. Criterios de dimensionado.

1. El dimensionado de la red, deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose para su cálculo las siguientes dotaciones mínimas:

a) La dotación por vivienda y día será de 900 litros, que en el supuesto de ser menor de 100 m² podrá ser de 700 litros.

b) Para usos no residenciales, se establecerán las siguientes equivalencias:

- Boca de incendio: 240 viv.
- Piscina pública: 215 viv.
- Mercados, por cada 100 puestos: 100 viv.
- Comercio, por cada 200 m²: 3 viv.
- Colegios por cada 100 plazas: 2 viv.
- Super. ajardinada, por cada 100 m²: 2 viv.

c) Para usos industriales, por cada 1.000 m²: 5 viv.

2. Los diámetros mínimos de las conducciones de abastecimiento de agua serán:

- a) Con carácter general, sesenta milímetros (60 mm).
- b) Si incorpora boca de riego, ochenta milímetros (80 mm).
- c) Si incorpora boca de incendio, cien milímetros (100 mm).

Artículo 5.11. Criterios de diseño.

1. Si la presión fuera suficiente en el punto de toma de la red general, podrá acometer a ésta directamente. Si fuera insuficiente, deberá disponerse un depósito regulador con grupo hidroneumático de presión.

2. La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a sesenta metros c.d.a. Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera mayor se instalará una válvula reductora de presión.

3. La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario por ambas aceras y espacios públicos no edificables, con una organización mallada.

4. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, con el fin de que en caso necesario, cualquiera de los mismos pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso se incorporará válvula de retención para evitar succiones.

5. La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menos puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada.

6. Las conducciones de abastecimiento de agua quedarán separadas de los conductos de otras instalaciones, las distancias mínimas, que se indican:

Separ. horz.	Separ. Vert.	
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Gas	50 cm	50 cm
Electricidad alta	30 cm	30 cm
Electricidad baja	20 cm	30 cm
Telefonía	30 cm	30 cm

7. La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio normalizadas por los Servicios de Extinción de Incendios.

8. Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el Servicio Municipal de Agua o Empresa concesionaria, en su caso, y serán sometidas a las pruebas de presión y trabajo establecidas por la normativa vigente.

9. La presión mínima autorizable en el punto más desfavorable de la red, será de 1 atmósfera, debiendo justificar en cada caso el timbraje de las tuberías a instalar.

10. Donde la compañía suministradora no pueda garantizar suficiente presión, deberá preverse la instalación del correspondiente depósito y equipo de presión.

Artículo 5.12. Condiciones de potabilidad.

1. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Sección III: Red de alcantarillado

Artículo 5.13. Criterios de dimensionado.

1. El dimensionado de la red, deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose para su cálculo las siguientes equivalencias mínimas:

- a) Unidad de medida, 1 vivienda de 100 m².
- b) Usos no residenciales:
 - Colegios, por cada 50 alumnos: 1 viv.
 - Mercados, por cada 200 m²: 1 viv.
 - Mataderos, por cabeza sacrificada: 1 viv.
 - Piscina por cada 25 m³ de capacidad: 1 viv.
- c) Usos industr., mín. por cada 1.000 m²: 2 viv.

2. La dimensión mínima de los conductos, será de treinta centímetros para red exterior y veinte para la red interior a los edificios y parcela edificable.

3. Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, las velocidades de las aguas residuales deberán quedar comprendidas entre sesenta centímetros por segundo y tres metros cincuenta centímetros por segundo. En caso de rebasarse estos límites se justificarán soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

4. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose pozos de registro en cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas a distancias no superiores a cincuenta metros.

5. A efectos de cálculo y ejecución será de aplicación la NTE/ISA. 1974.

6. Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a algún cauce público, deberá proveerse del correspondiente sistema de Depuración, siendo necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido de aguas residuales que impongan al mismo.

Artículo 5.14. Criterios de diseño.

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obs-

tante, en las zonas de edificación aislada, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

2. La sección mínima del alcantarillado será de treinta (30) centímetros de diámetro y la velocidad máxima a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

3. La pendiente mínima en los ramales iniciales será del uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que la velocidad mínima de las aguas negras no descienda de cero con seis (0,6) metros por segundo.

4. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta (80) centímetros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

5. En las cabezeras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes.

6. Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

7. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

8. Se dispondrán pozos de registro en acometidas, encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y en todo caso, cada cuarenta metros.

9. Se dispondrán pozos de resalte, cuando las diferencias de cotas de los tubos que acometen al pozo sean igual o superiores a ochenta centímetros.

10. Se dispondrán sumideros de recogida de aguas de lluvia y riego a distancias no mayores a cuarenta metros y sin que la superficie de recogida exceda de seiscientos metros cuadrados.

11. En los Planes Parciales de nueva creación se preverán redes de alcantarillado por cada una de las aceras.

Sección IV: Red de distribución eléctrica

Artículo 5.15. Red de distribución eléctrica.

1. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado: 8.000 W.
 - Grado de electrificación medio: 5.000 W.
 - Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.
- Siendo el mínimo por habitante de cero coma seis (0,6) Kw/h.

2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. En el caso de redes de alta tensión deberán respetarse las servidumbres estable-

cidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.

3. La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse la de 220/127 voltios.

4. La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

5. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.

6. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

7. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán bajo rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

Sección V

Artículo 5.16. Red de alumbrado.

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:
 - Vías principales: 20 lux
 - Vías secundarias e industriales: 15 lux
 - Plazas, paseos y calles peatonales: 15 lux

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos, esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU-Normas MV 1965 y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

4. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por luminarias irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

5. Los báculos serán troncocónicos sin base, galvanizados en caliente, e irán conectados a picas de tierra montadas en arquetas.

6. La distribución eléctrica será trifásica con neutro y mando (3 F + N + M). Los cables serán unipolares del tipo VV.O,6/1 kv de seis (6) mm de sección mínima en cobre en instalación subterránea y de dos con cinco (2,5) mm de sección mínima en instalación grapada.

7. Las distribuciones grapeadas se ejecutarán por medio de grapas de aluminio plastificado con tirafondo de fijación, montados en tacos especiales de plástico.

8. No se permiten los cruces aéreos.

9. El radio de acción de las luminarias de edificaciones anexas a la vía pública no interferirá a la misma en una distancia de 30 m.

Sección VI

Artículo 5.17. Red de Telefonía.

Los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de la red de Telefonía. Su trazado seguirá el del viario y espacios

públicos libres y será subterráneo. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa de la Compañía Telefónica.

TITULO VI

NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO I

Generalidades

Artículo 6.1. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

Artículo 6.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad de la vivienda.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Artículo 6.3. Clases de usos.

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
 - Usos globales
 - Usos pormenorizados
- b) Por su adecuación:
 - Usos característicos
 - Usos compatibles
 - Usos prohibidos
- c) Por el tipo de propiedad:
 - Usos públicos
 - Usos privados

Artículo 6.4. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Terciario
- d) Equipamientos y servicios públicos
- e) Espacios libres
- f) Transportes y Comunicaciones
- g) Agropecuario

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el plan asigna, en suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global.

- a) Residencial:
 - Unifamiliar
 - Plurifamiliar
- b) Industrial:
 - Industria y Almacenamiento
 - Talleres artesanales y pequeña industria
- c) Terciario:
 - Hospedaje
 - Espectáculos y Sala de Reunión
 - Comercio
 - Oficina
 - Aparcamiento
- d) Equipamiento y Servicios Públicos
 - Docente
 - Deportivo
 - Defensa y Cárceles
 - Cementerio
 - S.I.P.S.
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Cultural
 - Administrativo Público
 - Servicios Urbanos
 - Religioso
- e) Espacios libres:
 - Areas Públicas
 - Parques Urbanos
 - Areas ajardinadas
 - Areas de juego y recreo
- f) Transporte y Comunicaciones:
 - Viario
 - Espacios de estacionamiento y estaciones de autobuses
- g) Agropecuario

Artículo 6.5. Usos característicos compatibles y prohibidos.

1. Uso característico: Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso compatible: Es aquél que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido el que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

Artículo 6.6. Uso público y privado.

1. Usos públicos: Son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación. Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización del Plan.

2. Usos privados: Son aquéllos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

CAPITULO II

Uso Residencial

Artículo 6.7. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamiento habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

- Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

- Vivienda en edificación colectiva: es aquélla que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

En suelo urbano, se permitirá la vivienda plurifamiliar cuando se permitan tres plantas sin contar el bajo cubierta y siempre que la fachada de la parcela sea igual o superior a 8 metros.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- Vivienda en régimen protegido: cuando por contar con la calificación correspondiente, está sujeta a los condicionamientos jurídicos técnicos y económicos derivados de aquélla.

- Vivienda libre: cuando no está sometida a régimen específico derivado de la protección del Estado.

B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

Artículo 6.8. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación;
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y,
- c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 6.9. Vivienda exterior.

Se considerará vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones siguientes:

- 1. Que tenga huecos a una calle o plaza.
- 2. Que dé a un espacio cerrado, o patio interior de manzana, cuya anchura mínima permita inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a 10 metros y la altura máxima de los edificios que conformen el patio no supere en ningún caso la mínima distancia recta que separa ambas. Para la aplicación de esta condición será preciso la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que justifique la idoneidad de la solución.
- 3. Que satisfaga una de las condiciones anteriores en una longitud de fachada de cinco metros como mínimo, a la que recaigan habitaciones vivideras.

Artículo 6.10. Vivienda interior.

Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriormente descritas.

Artículo 6.11. Programa de la vivienda.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas; vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.

3. Dimensiones mínimas de los locales de vivienda:

Dormitorios individuales: 6 m²

Dormitorio principal: 10 m²

Dormitorio doble: 8 m²

Cocina: 5 m²

Cocina y Lavadero: 7 m²

Si en un apartamento cocina y comedor constituyen una sola pieza, no será inferior a 14 m².

Aseo con ducha: 1,50 m²

Ancho mínimo de pasillos: 80 cm

El recibidor tendrá al menos una de sus dimensiones no menor de 1,10 m.

4. Condiciones de los locales de viviendas: las cocinas han de ser independientes de los aseos, no deben abrir puertas a dormitorios, ni servir de paso entre éstos y los aseos.

No se admitirán como armarios espacios sin iluminación que permitan la colocación de una cama.

5. En todo caso, el fondo máximo de una vivienda será de 20 metros desde su alineación en fachada o a patio vividero.

Artículo 6.12. Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros, en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta por ciento (30%) de su superficie. Se entienden medidas desde la solería al cielo raso o escayola.

Artículo 6.13. Accesibilidad a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Todos los recorridos comunes cumplirán lo establecido en el Real Decreto 72/92, de 5 de mayo para la supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 6.14. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán, de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y de

setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 6.15. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

CAPITULO III

Uso Industrial

Artículo 6.16. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes uno (1) al cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), la producción de películas en estudios correspondientes al epígrafe novecientos sesenta y uno (961), el epígrafe ochocientos cuarenta y cuatro (844) y las que cumplieren funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cincuenta (50), sesenta y uno (61), sesenta y cuatro (64), setecientos cincuenta y cuatro (754), ochenta y cinco (85) y noventa y dos (92) y las que cumplieren funciones similares.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE, (Clasificación Nacional de Actividades Económicas), y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplieren funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades adecuadas a la definición incluidas en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971), y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo, incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

e) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c y d.

Artículo 6.17. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a) y b) En zonas calificadas por el Plan con uso industrial.
- c) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- d) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y,
- e) En el resto de las obras, en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en los sucesivos sobre emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Sección I. Condiciones de la industria en general

Artículo 6.18. Servicios de aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 6.19. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor a cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 6.20. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Artículo 6.21. Condiciones de compatibilidad.

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control del nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en el mismo edificio con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos.

b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquiera otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

c) En todo local en que existan materias combustibles se cumplirán las prescripciones impuestas en la NBE-CPI-96, o la que estuviera en vigor.

d) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

e) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 6 dbA entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Artículo 6.22. Limitaciones por fuego y explosión.

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.P.I.-96 y sus anexos.

Artículo 6.23. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

Artículo 6.24. Limitaciones por ruido.

1. El ruido se medirá en cumplimiento del art. 22 del D. 326/2003, de 25 de noviembre, de Protección Acústica, en el interior de los recintos de una edificación, el nivel acústico de evaluación (NAE) expresado en dB(A) valorado por su nivel de inmisión sonora, utilizando como índice de valoración el nivel continuo equivalente (LAeq). Los límites admisibles de ruidos no sobrepasarán los indicados en la Tabla 1 del Anexo I del D. 326/2003.

Los procedimientos para las medidas y valoración de los ruidos en el interior de las edificaciones (inmisión), emisores de ruido al ambiente exterior (emisión) cumplirán lo indicado en el art. 30 del D. 326/2003 y los equipos de medida de

ruidos y vibraciones los indicados en el art. 33 del anterior Real Decreto. Su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 7.79 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el artículo 7.81.

2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

Artículo 6.25. Limitaciones por vibraciones.

Se cumplirá lo indicado en el art. 27 del D. 326/2003, de 25 de noviembre, de Protección Acústica, según el cual ningún equipo o instalación podrá transmitir a los elementos sólidos que compone la compartimentación del recinto receptor, niveles de vibraciones superiores a los señalados en la tabla núm. 4 y gráfico núm. 1 del Anexo I del mencionado Reglamento.

Para corregir la transmisión de aquellas vibraciones generadoras de ruidos molestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha en sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda maquinaria y órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrán, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.

e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

Artículo 6.26. Limitaciones por deslumbramientos.

En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

Artículo 6.27. Limitaciones por emulsiones a la atmósfera y vertidos y saneamientos.

1. Las actividades consideradas como «insalubres» en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina el R.D. 995/2000, de 2 de junio por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico 849/1986 de 11 de abril, así como la Directiva 76/464/CEE.

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el apartado 1 del artículo 6.21.

4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

5. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

6. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

a) Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucción física, que dificulte el libre flujo de aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las I.P.S. Se incluyen en relación no exhaustiva: Tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelo, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del proceso de combustibles o aceite lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm o suspensiones líquidas de cualquiera de estos productos. Además queda prohibido cualquier vertido que contenga más de 500 mg/l de sólidos suspendidos o más de 50 ml/l de sólidos decantables en dos horas.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, «white spirit», benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./litro.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar; algún tipo de molestia pública, la formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire, la creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

7. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

Anexo 1.

Tabla 1. Características de las aguas residuales urbanas.

Parámetro	Concentración
Sólidos totales	1.000
Sólidos totales volátiles	700
Sólidos totales fijos	300
Sólidos en suspensión	500
Sólidos en suspensión volátiles	400
Sólidos en suspensión fijos	100
Sólidos sedimentables	250
Sólidos sedimentables volátiles	100
Sólidos sedimentables fijos	150
Sólidos disueltos	500
Sólidos disueltos volátiles	300
Sólidos disueltos fijos	200
DBO5 a 20°C	300
DQO	800
Oxígeno disuelto	0
Nitrógeno total (N)	86
Nitrógeno orgánico (N)	35
Amoníaco libre (N-NH4)	50
Nitritos (N-NO2)	0,10
Nitratos (N-NO3)	0,40
Fósforo total (P)	17
Cloruros	175
pH	6,9
Grasas	40

Valores en mg/l con excepción del pH.

Residuos que puedan ser considerados como tóxicos o peligrosos, según las leyes que regulan estos tipos de residuos. En concreto las sustancias ácidas o básicas utilizadas en los tratamientos de superficies de los metales, los aceites usados minerales o sintéticos, incluyendo las mezclas agua-aceite y las emulsiones. Igualmente quedan prohibidos todos aquellos vertidos con un valor de ecotoxicidad superior a 50 equitox, según el ensayo de ecotoxicidad por bioluminiscencia.

Residuos de carácter radioactivo en cualquiera de sus formas.

8. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos ni en zonas visibles desde la vía pública, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

9. Los vertidos de aguas procedentes del tratamiento que ejecutará la planta de tratamiento de aguas residuales, cumplirá lo establecido en el art. 3 Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 77, de 29 de marzo de 1996) en lo que se refiere a las condiciones técnicas de las instalaciones de tratamiento, de manera que el proyecto, construcción, utilización y mantenimiento de las instalaciones para los tratamientos de aguas residuales urbanas, contemplados en los artículos 5, 6 y 7 del Real Decreto-Ley, deberá realizarse teniendo presente todas las condiciones climáticas normales de la zona, así como las variaciones estacionales de carga.

Asimismo, dichas instalaciones deberán estar proyectadas y construidas de manera que permitan la obtención de muestras representativas de las aguas residuales de entrada y del efluente tratado antes de efectuar el vertido. En lo que respecta a los vertidos, se estará a lo indicado en el art. 5: Requisitos de los vertidos procedentes de las instalaciones de tratamiento secundario: «Los vertidos procedentes de las instalaciones de tratamiento secundario o de un proceso equivalente, a las que hace referencia el artículo 5 del Real Decreto-Ley, deberán cumplir los requisitos que figuran en el cuadro 1 del Anexo I de este Real Decreto».

Anexo 2. Tabla 2.

Parámetros	Concentración	Porcentaje mínimo de reducción (1)	Método de medida de referencia
Demanda bioquímica de oxígeno (DBO 5 a 20°C) sin nitrificación (2)	25 mg/l O ₂	70-90. 40 de conformidad con el apartado 3 del artículo 5 Real Decreto-ley 11/1995 (3)	Muestra homogeneizada, sin filtrar ni decantar. Determinación del oxígeno disuelto antes y después de cinco días de incubación a 20°C± 1°C, en completa oscuridad. Aplicación de un inhibidor de la nitrificación.
Demanda química de oxígeno (DQO)	125 mg/l O ₂	75	Muestra homogeneizada, sin filtrar ni decantar. Dicromato potásico.
Total sólidos en suspensión	35 mg/l (4). 35 de conformidad con el apartado 3 del art. 5 R.D-L 11/95 (más de 10.000 h-e) (3). 60 de conformidad con el apartado 3 del art. 5 R.D-L 11/95 (de 2.000 a 10.000 h-e) (3)	90 (4). 90 de conformidad con el apartado 3 del art. 5 R.D-L 11/95 (más de 10.000 h-e) (3). 70 de conformidad con el apartado 3 del art. 5 R.D-L 11/95 (de 2.000 a 10.000 h-e) (3)	Filtración de una muestra representativa a través de una membrana de filtración de 0,45 micras. Secado a 105°C y pesaje. Centrifugación de una muestra representativa (durante cinco minutos como mínimo, con una aceleración media de 2.800 a 3.200 g), secado a 105°C y pesaje.

(1) Reducción relacionada con la carga del caudal de entrada.

(2) Este parámetro puede sustituirse por otro: carbono orgánico total (COT) o demanda total de oxígeno (DTO), si puede establecerse una correlación entre DBO 5 y el parámetro sustituto.

(3) Se refiere a los supuestos en regiones consideradas de alta montaña contemplada en el apartado 3 del artículo 5 del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre.

(4) Este requisito es optativo. Los análisis de vertidos procedentes de sistemas de depuración por lagunaje se llevarán a cabo sobre muestras filtradas; no obstante, la concentración de sólidos totales en suspensión en las muestras de aguas sin filtrar no deberá superar los 150 mg/l.

Sección II. Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados industriales

Artículo 6.28. Condiciones de la industria y almacenamiento en general.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

2. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona obligue a una de menor superficie.

3. Disponer en muros de separación con los edificios colindantes a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con aquellos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 6.29. Condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

2. Estar ubicada en planta baja o en semisótano, siempre que cumpla la normativa que le sea de aplicación, o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de doscientos (200) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de mayor superficie.

3. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

4. No estar incluida la actividad en ninguno de los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, salvo que las condiciones particulares de la zona permita expresamente algunas de las actividades anteriormente señaladas.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias, incluidas en el epígrafe novecientos sesenta y seis (966) de la CNAE.

CAPITULO IV

Uso terciario

Artículo 6.30. Definición.

El uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Para todos estos locales habrá de preverse un espacio suficiente para el almacenaje de las mercancías y residuos propios de la actividad, a fin de no depositarlos en la vía pública hasta el horario establecido.

Artículo 6.31. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación: a) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y b) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección I. Condiciones particulares del uso pormenorizado de hospedaje

Artículo 6.32. Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 6.11 para las viviendas familiares, en su apartado tercero.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

Artículo 6.33. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, por encima de dicha altura.

Artículo 6.34. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 6.35. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada dos (2) habitaciones si resultase número mayor.

Sección II. Condiciones particulares del uso pormenorizado de espectáculos y salas de reunión

Artículo 6.36. Condiciones de aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y legislación de desarrollo de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, y su normativa de desarrollo.

Sección III. Condiciones particulares del uso pormenorizado de comercio

Artículo 6.37. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Artículo 6.38. Circulación interior.

1. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro

con veinte centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos en grandes superficies comerciales.

Artículo 6.39. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 6.40. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 6.41. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en su contacto con él.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos, y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

Artículo 6.42. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En las zonas calificadas por el plan como Residencial Casco Antiguo, Centro Histórico y Edificación Tradicional, y en bares con superficie útil inferior a 90 m², se permite un inodoro y un lavabo unisex para minusválidos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Artículo 6.43. Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinado, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 6.44. Ordenación de carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrán de tal forma que permitan las operaciones

de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 6.45. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima, en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Artículo 6.46. Grandes superficies comerciales.

Se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales siempre que no altere la zona donde se implante, debiendo ser aprobado por la Corporación Municipal la ubicación del Centro, siendo preceptivo en todo caso la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, que determine la viabilidad de la citada instalación.

Sección IV. Condiciones particulares del uso pormenorizado de oficinas

Artículo 6.47. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 6.48. Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 6.49. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 6.50. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Artículo 6.51. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 6.52. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones

que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 6.53. Aparcamiento.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 6.54. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Sección V. Condiciones particulares de los usos pormenorizados para aparcamientos

Artículo 6.55. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señalará en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamiento públicos.

3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil.

Artículo 6.56. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

Artículo 6.57. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo que se prevea.

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 6.58. Acceso a los garajes.

1. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreebanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los encuentros verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros, entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada, y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

5. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

6. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurarán emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

7. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las especificaciones al «Uso de Garaje y Aparcamiento» de la NBE-CPI-96, así como las prescripciones impuestas en el REBT.

8. Las puertas de garaje y elementos de acceso dispondrán de los sistemas pertinentes y estarán diseñados para evitar que durante su funcionamiento produzcan ruidos molestos.

Artículo 6.59. Altura libre de piso.

La altura libre en los garajes será como mínimo de 2,20, medida en cualquier punto.

Artículo 6.60. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidas por la Norma Básica NBE-CPI-96 y sus anexos o la normativa vigente.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

Artículo 6.61. Aparcamientos en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

CAPITULO V

Equipamientos y servicios públicos

Artículo 6.62. Definición.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como

para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Artículo 6.63. Usos pormenorizados.

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitarios, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

- Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

- Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Artículo 6.64. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fin.

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

Artículo 6.65. Condiciones de compatibilidad.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamiento y que tengan una superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio también existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause moles-

tias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su resolución de forma independiente.

Artículo 6.66. Condiciones de sustitución.

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido por otro de equipamiento o servicios públicos sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, ocupando estos usos menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, podrá ser sustituido por cualquiera otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.

b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente o en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada a uso de equipamiento o servicio público, se admitirán las sustituciones siguientes:

- Los usos de equipamiento educativo, sociocultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.

- Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.

c) El uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre, sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Espacios Libres públicos.

Artículo 6.67. Dotación de aparcamiento.

1. Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2. En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada veinticinco (25) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3. Los equipamientos y servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses deberá disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada quinientas (500) personas de capacidad o fracción superior a doscientos cincuenta (250).

4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones comerciales a las que puedan ser asimilados.

Sección I. Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados

Artículo 6.68. Condiciones particulares del uso docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.69. Condiciones particulares del uso deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno, quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Artículo 6.70. Condiciones particulares del uso de servicios de interés público y social.

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

3. Religioso. En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto, diferentes a las de culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades, religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquel.

Artículo 6.71. Condiciones particulares del uso, defensa y cárceles.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

CAPITULO VI

Espacios libres

Artículo 6.72. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles un objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Áreas públicas: Corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.

b) Parques urbanos: Corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población de superficie mayor a una (1) hectárea.

c) Áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000 m², en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

d) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artículo 6.73. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Artículo 6.74. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos.

1. Podrá disponerse edificación sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de «porte-tipo» de las especies próximas y, en ningún caso, los siete (7) metros. Deberán disponerse en ellos, además, servicios higiénicos públicos.

2. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestal frente a la que se acondicione mediante urbanización y/o ajardinamiento.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

4. En las áreas públicas se permiten, además, construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

Artículo 6.75. Condiciones de las áreas ajardinadas.

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: Mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

4. Las áreas ajardinadas de superficie mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas así como planos de arena drenada.

Artículo 6.76. Condiciones de áreas de juego y recreo.

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

Artículo 6.77. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata, interior al solar, con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPITULO VII Transportes y comunicaciones

Artículo 6.78. Definición.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 6.79. Clases.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Red viaria: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
- b) Espacios para el estacionamiento de vehículos.

Artículo 6.80. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Sección I. Viario

Artículo 6.81. Dimensiones del viario.

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable los rangos representados en los planos de Red Viaria, Aliñaciones y Rasantes.

2. Los márgenes de las carreteras cuando discurran por suelo no urbanizable se ajustarán a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/88, de Carreteras.

Artículo 6.82. Pavimentación.

Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
- En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada y el acabado del acerado, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

Sección II. Estacionamiento

Artículo 6.83. Clases de estacionamiento.

1. Aparcamientos públicos al aire libre, que se podrán disponer anejos a la red viaria o separados de ésta.
2. Estaciones de autobuses.

Artículo 6.84. Condiciones de aparcamiento públicos al aire libre.

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones míni-

mas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, doscientos (200) centímetros.
- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.

3. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán, siempre que ello sea posible, con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentren.

Artículo 6.85. Estaciones de autobuses.

1. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves para servicios y usos terciarios complementarios.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

3. Cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

TITULO VII

CONDICIONES GENERICAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO I

Condiciones de parcela

Artículo 7.1. Definición.

Son las características que deben reunir las parcelas para que puedan ser edificadas. Dichas características dependerán del uso y de las condiciones particulares según donde se ubiquen. Sólo se aplicarán a obras de nueva planta, ampliación y sustitución.

Artículo 7.2. Segregación y agregación de parcelas.

Las parcelas serán indivisibles y no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación de los lotes resultantes de su división cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que sus divisiones sean iguales o menores que las establecidas como mínima; salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes con el fin de agregarlos y formar una nueva parcela de dimensiones no inferiores a la parcela mínima.
- b) Las parcelas de dimensiones menores que el doble de las mínimas exigidas salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregase con la finalidad antes indicada.
- c) Las parcelas, cualquiera que sea la división, si de la segregación resultaran parcelas inferiores a la mínima o con coeficiente de ocupación y de edificabilidad superiores a las permitidas en cada caso.

Artículo 7.3. Condiciones para la edificación de una parcela.

Las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones para poder ser edificadas:

a) Condiciones de planeamiento: Debe estar calificada para un uso edificable por el Plan General o instrumentos posteriores, salvo para edificaciones provisionales.

b) Condiciones de urbanización; estar situadas con frente a una vía la cual tenga pavimentada la calzada, encintado

de aceras, y disponga para su conexión de redes de abastecimiento de agua, electricidad y evacuación de aguas. En el caso de faltar algún requisito, podrán ser edificadas siempre y cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios mínimos antes mencionados, y se preste una fianza equivalente a una quinta parte del presupuesto de urbanización.

c) Condiciones de gestión; que cumplan todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezca el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones de dimensiones: Deberán estar entre los parámetros fijados como máximo y como mínimo en lo referente a superficie de la parcela y longitud de los linderos.

Artículo 7.4. Delimitación e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y sus códigos urbanísticos. Los solares, además mediante el nombre de las calles a que den frente y su número de orden dentro de ellos, que estarán reflejados en el plano parcelario, o en los catastrales.

CAPITULO II

Condiciones de situación y ocupación

Artículo 7.5. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir la edificación en la parcela en lo referente a su ubicación y extensión.

Artículo 7.6. Alineación exterior.

La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes del Plan General o de los instrumentos de planeamiento, que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Nunca una cerca ya construida determinará la alineación de esta parcela allí donde los planos no la marque.

Artículo 7.7. Alineación interior.

Es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes a la que deberá ajustarse la edificación en el interior de la parcela.

Artículo 7.8. Fondo máximo edificable.

Es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de la parcela que puede ser edificada del espacio libre de la parcela. Cuando el fondo de parcela sea igual o inferior a 6,00 m, sólo podrá edificarse una planta para uso garaje, debiendo ejecutarse la cubrición de la misma con faldones inclinados de teja.

Artículo 7.9. Línea de edificación.

Es la intersección del plano de cada fachada con el terreno.

Artículo 7.10. Fachada.

Fachada es el plano vertical que separa por encima del terreno el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Artículo 7.11. Medianería.

Es el paramento vertical que separa a dos parcelas contiguas, pudiendo ser común a ambas, o propia de cada una de las parcelas.

Artículo 7.12. Separación a linderos.

Es la distancia horizontal medida perpendicularmente comprendida entre el plano de fachada y el lindero correspondiente.

En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y el testero y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que reduzcan en la mayor distancia de la construcción a los de su entorno, y en la mayor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

En las condiciones particulares de cada zona se establecen las separaciones mínimas de separación a los diferentes linderos.

Artículo 7.13. Retranqueos.

Es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación. El valor puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- Retranqueo en planta baja para la formación de pórticos o soportales.

El retranqueo se medirá en la forma en que se determina la separación a linderos.

Artículo 7.14. Separación de edificios.

Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se tendrá que cumplir tanto si las edificaciones son en la misma parcela como con las colindantes.

Artículo 7.15. Ocupación.

Es la superficie encerrada por la proyección del volumen que forma el edificio, incluidos cuerpos salientes, sobre un plano horizontal.

Artículo 7.16. Superficie ocupable.

Es la superficie máxima que se puede ocupar en una parcela. Su valor viene dado por un coeficiente de ocupación, o por el conjunto de referencias de alineaciones. Se tomará siempre el que resultara menor.

Artículo 7.17. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona, no pudiéndose invadir en ningún caso el suelo público.

Artículo 7.18. Construcciones auxiliares.

Se podrán levantar edificaciones auxiliares siempre que lo permitan las normas de la zona en donde se ubiquen, siendo su uso para portería, garaje particular, locales para almacenaje de material de jardinería, vestuarios, etc.

Dichas construcciones computarán a efectos de medición de aprovechamiento y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a lindero y estéticas. No podrán exceder de una planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros.

CAPITULO III

Condiciones de la edificación

Artículo 7.19. Superficie edificada por planta.

Es la superficie encerrada por los límites exteriores de cada una de las plantas.

Artículo 7.20. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que forman el edificio.

Artículo 7.21. Superficie útil.

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine, y con altura libre mayor de 160 centímetros.

Artículo 7.22. Superficie edificable.

Es la superficie máxima que se puede edificar en una parcela, que permite el planeamiento mediante el coeficiente de edificabilidad o a través de las determinaciones de posición, forma y volumen.

No se podrá permutar el m² de local por el m² de vivienda en los Estudios de Detalle que se redacten.

Artículo 7.23. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta. El coeficiente de edificabilidad vendrá expresado por la relación de metros cuadrados de superficie neta de parcela.

En el cómputo de la superficie edificada no se tendrán en cuenta las construcciones bajo rasante, los soportales, los pasajes de acceso a espacios públicos, los patios interiores que no están cubiertos, las plantas bajas porticadas, las construcciones auxiliares si están construidas con materiales trans-lúcidos o desmontable ni la superficie bajo cubierta.

Artículo 7.24. Altura del edificio.

La altura vendrá expresada en unidades métricas o en número de plantas, y es la dimensión vertical del sólido capaz.

Artículo 7.25. Altura de cornisa.

Es la distancia vertical del plano inferior del último forjado hasta la cota de referencia.

Artículo 7.26. Altura total.

Es la distancia vertical desde la cumbre más alta del edificio hasta la cota de referencia.

Artículo 7.27. Altura máxima.

Es la altura máxima que puede alcanzar una edificación estando ésta señalada en las condiciones particulares de cada zona.

Siempre podrá construirse una planta menos.

En edificios en esquina, en la calle de menor altura se volverán 8 m con la altura mayor y a partir de ahí se bajará una planta cada 4 m de fachada y se retranqueará, debiendo quedar la fachada de esta planta dentro de un plano inclinado 45° respecto a la alineación oficial.

Artículo 7.28. Ancho del vial.

Cuando las condiciones particulares fijan la altura en función del ancho de la calle se tomará como ancho la anchura de dicha calle que hay entre dos tramos transversales si es paralela, en el caso contrario se tomará la anchura mínima que hubiera entre esos dos tramos.

Si el edificio diera a una plaza se tomará el ancho de la calle más ancha que desemboca en dicha plaza.

Artículo 7.29. Cota de referencia y altura.

La cota de referencia será la rasante de la calle, tomada en su punto medio en caso de diferencias altimétricas. La altura del edificio fijada en las condiciones particulares y en la terminología de los Planes Parciales tomará como referencia la altura de cornisa definida en el artículo 7.25.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de las líneas de fachada, si ésta no llega a los 20 metros.

Si sobrepasa, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por cada 20 metros de fachada.

Si debido a la pendiente determinada zona de planta baja presenta tal altura que permita su conversión en dos plantas, se indica como prohibido este extremo, a no ser que una de ellas pueda ser considerada como semisótano.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor altura permitida que a ella afluya, si no está indicada una altura determinada para dicha plaza.

Artículo 7.30. Construcciones por encima de la altura máxima.

Sólo se permitirá construir por encima de la altura máxima:

a) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones sin sobrepasar los 3,5 metros de altura de cornisa y siempre ocultos a la vista desde la vía pública, las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.

b) La cubierta del edificio de pendiente inferior a 45 grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas y vuelos exteriores.

c) Los petos y barandillas de protección hasta una altura de 120 centímetros y hasta 180 centímetros si son de separación entre medianeras.

d) Los elementos de carácter decorativo.

e) Los casetones diáfanos con cubierta de pabellón, allí donde las normas particulares lo permitan que incluya la subida de la escalera.

Condiciones de habitabilidad.**a) Habitabilidad.**

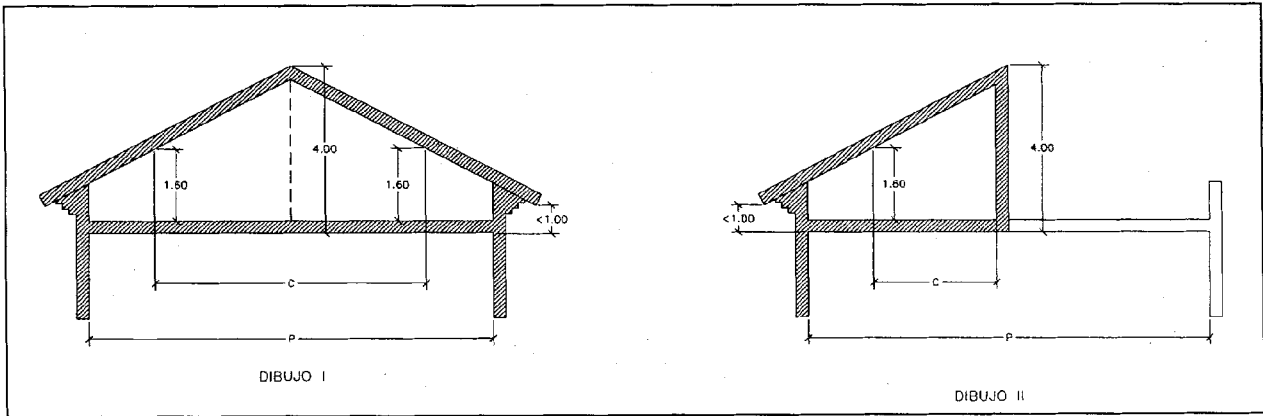
Serán habitables los espacios existentes bajo cubierta en una superficie máxima equivalente al 50% de la planta inmediatamente inferior.

Además estos espacios deben cumplir las siguientes condiciones:

$$C \times L \leq 50\% P \times L$$

La altura máxima de la cubierta será de 4 metros medidos desde la cara inferior del último forjado hasta la cumbre. La altura útil mínima inferior 1,60 m.

Anexo 3. Gráfico 1.



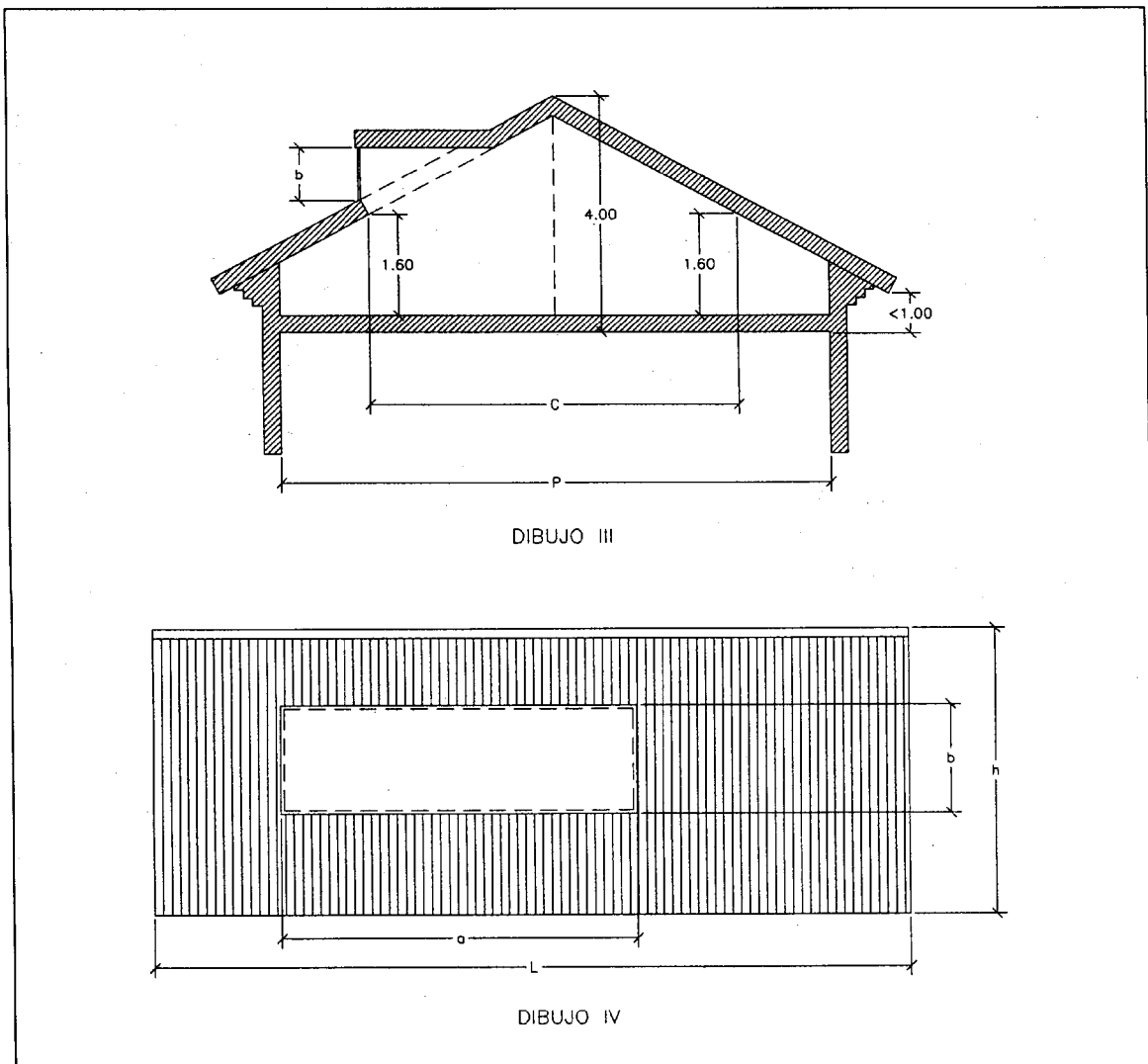
b) Cómputo de la superficie construida bajo cubierta.
 La superficie construida bajo cubierta se computará sobre la línea cuya cota libre sea 1,60 m tal y como se expresa en el gráfico, no pudiendo esta superficie ser mayor al 50% de la planta inmediatamente inferior.

Se permite la apertura de huecos, lucernarios, claraboyas o buhardillas siempre que su superficie no exceda del 20% de la del Alero en proyección vertical según se indica en el croquis.

c) Huecos.

$$A \times b \leq 20\% \text{ h} \times L$$

Anexo 4. Gráfico 2.

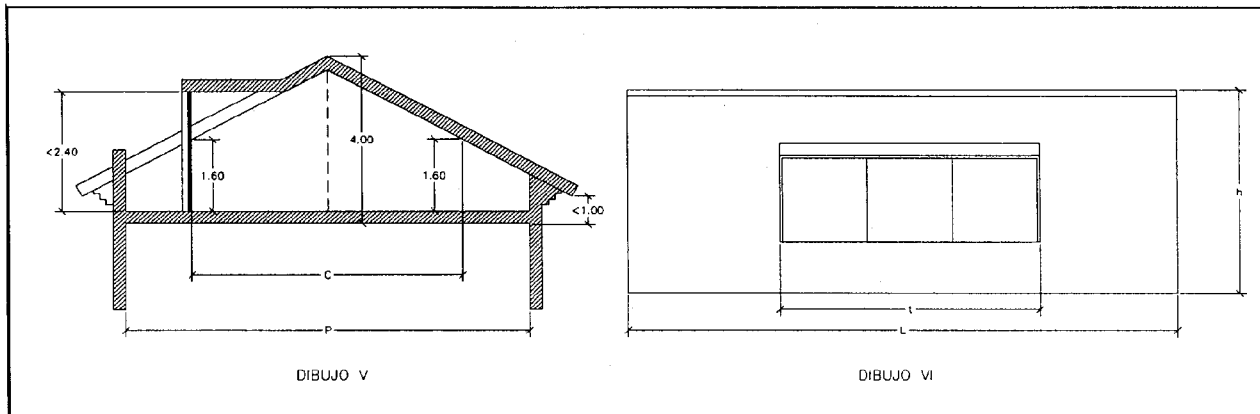


d) Vinculación.

Estas construcciones bajo cubierta quedarán obligatoriamente vinculadas a la planta inmediatamente inferior, incluso en edificaciones plurifamiliares, salvo que estas últimas posean

dos o más viviendas por cada núcleo de acceso, en cuyo caso podrán constituirse como vivienda independiente o ático. Deberá aplicarse a todas las fachadas del edificio.

Anexo 5. Gráfico 3.



e) Condiciones de vivienda bajo cubierta.

Se podrá construir una vivienda bajo cubierta o ático cuando se cumplan las condiciones anteriormente expuestas, quedando, no obstante, limitada la longitud de la terraza al 40% de la fachada y limitada por un plano vertical de cerramiento de altura no superior a 2,40 m tal y como se indica en el croquis.

$$T \leq 40\% L$$

Artículo 7.31. Plantas.

7.31.1. Planta.

Toda superficie horizontal que es practicable y posee cubierta.

7.31.2. Sótano y semisótano.

Sótano es la planta que tiene la cota del suelo por debajo de 1,5 m de la cota de la rasante, medida en el centro de la fachada.

Semisótano es la planta que tiene la cota del suelo entre la rasante y 1,5 m por debajo de dicha rasante.

7.31.3. Planta baja.

Es la situada entre la rasante y los 150 centímetros por encima de ésta.

7.31.4. Entreplanta.

Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

7.31.5. Planta piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

7.31.6. Atico.

Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es menor a las inferiores y su fachada se encuentra retranqueada respecto de la del edificio.

Donde las normas pertinentes de edificación lo permitan, o en aquellos sectores de planeamiento desarrollados con anterioridad al presente Plan cuyas ordenanzas así lo reflejen, se permitirá la construcción de áticos. Este consistirá en una planta sobre la altura máxima fijada y con un retranqueo mínimo a las líneas de fachada a vía pública de 3 metros y de 2 metros al resto de fachadas. En la superficie de estos retranqueos no se permitirá ningún tipo de construcción.

7.31.7. Bajo cubierta.

Es la situada en la última planta y cuyo techo está formado por una cubierta inclinada. Se autorizan genéricamente en los términos expresados en el artículo 7.30.

Artículo 7.32. Patios.

7.32.1. Patios.

Es el espacio situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres con jardinería.

7.32.2. Patio de ventilación.

Es el destinado a ventilar espacios no habitables.

7.32.3. Patio de luces.

Es el destinado a iluminar y ventilar espacios habitables.

7.32.4. Patio abierto.

Es aquel que presenta una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre, en una longitud mínima de 6 m y a una profundidad máxima igual a 1,5 veces la longitud del frente con un mínimo de 3 m. Se dispondrá de tal forma que no deje medianerías al descubierto.

7.32.5. Patio de parcela.

Es el que está situado dentro de los linderos de la parcela.

7.32.6. Patio de manzana.

Es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todos ellos.

Artículo 7.33. Dimensiones de los patios.

Se considerará la anchura de patio la distancia entre paramentos opuestos y mantendrán esta dimensión a lo largo de toda su altura salvo que la incrementen.

La dimensión mínima del patio será la mayor de H/3 de la altura o 3,00 metros en patio de luces, y de H/5 ó 2 m en patios de ventilación.

En los patios abiertos a fachada su frente presentará una longitud mínima de 6,00 metros y una profundidad máxima igual a 1,5 veces la longitud del frente con un mínimo de 3 m. El patio abierto se dispondrá de tal forma que no deje medianerías al descubierto.

Los patios interiores o espacios libres que por su situación formen parte del conjunto paisajístico del pueblo no podrán dedicarse a usos que desdigan o desentonen dentro de él, tales como vertederos, tenderetes en precario, etc. La vegetación en ellos será la propia de la zona sin que por su corpulencia impidan vistas de interés.

Artículo 7.34. Cuerpos salientes o volados.

Son cuerpos salientes aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, etc.

Se admitirá sobre la alineación establecida:

1. Salientes y cuerpos volados a fachada. Sobre la alineación establecida, se admitirán:

a) Vuelos a partir del forjado de planta. La longitud total de los vuelos cerrados no podrá exceder del 60% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas.

2. El diseño de balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros.
- b) Deberán separarse de esquina o medianera al menos 0,60 metros en vuelos achaflanados, y un metro en vuelos perpendiculares a fachada.
- c) Cada balcón se ceñirá a un hueco, salvo que la fachada esté tratada según la tipología tradicional de Alcaudete.
- d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con frente o laterales de elementos de fábrica.

Artículo 7.35. Cornisas y elementos salientes.

Son los elementos salientes integrantes de la edificación no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del edificio.

Las cornisas y aleros no volarán más de 60 cm con respecto a la alineación ni encontrarse a una altura inferior a 300 cm. Las jambas de portada y huecos no podrán exceder de 10 cm. Las rejas voladas no podrán exceder de 20 cm.

Los zócalos, jambas y molduras podrán sobresalir 10 cm en calles de 6 m y 5 cm en las de menos de 6 m.

Las rejas y elementos ornamentales podrán sobresalir no más de 20 centímetros en general, y 10 centímetros en planta baja.

Artículo 7.36. Soportales.

Sólo se permitirán expresamente en las zonas en las que el planeamiento lo determine cumpliendo las siguientes características:

- a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho inferior libre será igual o superior a 250 cm, salvo que se indique lo contrario en las normas particulares.
- c) La altura será la correspondiente a la planta baja.

Artículo 7.37. Fachadas.

Los materiales de fachada serán de tipo fábrica y la textura y color serán en función de los criterios de composición y estética de cada zona.

Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, se omitirán las fachadas ciegas, en áreas de uso global residencial.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las medianeras que quedaren vistas se tratarán mediante enfoscado y pintado en color preferentemente claro.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extracción podrá sobresalir más de 30 cm del plano de fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Se prohíbe toda reproducción o imitación servil de un edificio o tipología antigua, excepto el traslado por causa de fuerza mayor de elementos o fachadas completas.

Se prohíben los tendederos de ropa visibles desde el espacio público.

Artículo 7.38. Cerramiento.

Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente e incombustible formada por viguetas autorresistentes a una distancia entre ejes de 2,50 a 3,00 metros con apertura de pozo de 0,50 x 0,50 x 0,50 y relleno con hormigón y tabicón de ladrillo hueco doble que se extenderá a lo largo de la fachada a una altura de 2 metros tomado con mortero de cemento, enfoscado y blanqueado, nunca con bloques vistos de cemento o ladrillo para revestir. Los materiales deberán garantizar la estabilidad de la construcción y su conservación en estado decoroso. Se permite otro acabado en el cerramiento siempre y cuando se asegure la estabilidad y estética del cerramiento. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. El cerramiento de parcela a vías o espacios públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos.

Con elementos ciegos de 50 cm de altura máxima y con elementos diáfanos hasta una altura de 200 cm.

Los cerramientos que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta 200 cm.

CAPITULO IV

Condiciones de servicios e infraestructuras

Artículo 7.39. Definición.

Las condiciones de servicios e infraestructuras son las dotaciones que deben poseer las edificaciones para el buen funcionamiento del uso al que estén destinados.

Artículo 7.40. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo.

4. Donde no exista presión de red suficiente, se instalará el correspondiente grupo de presión, que garantice el suministro en las condiciones mínimas exigibles.

Artículo 7.41. Dotación de agua caliente.

En todo edificio destinado a vivienda, hospedaje y servicios públicos deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 7.42. Dotación de energía eléctrica.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 7.43. Dotación de gas.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 7.44. Dotación de combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 7.45. Dotación de combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicaciones, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 7.46. Dotación de energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 7.47. Cuartos de instalaciones y calderas.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 7.48. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 7.49. Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Artículo 7.50. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los Servicios de Correos.

Artículo 7.51. Evacuación de aguas.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 7.52. Evacuación de humos.

1. Se dotará a los locales comerciales de conductos de ventilación de extracción de humos a razón, como mínimo, de uno por cada 100 m² de local.

2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

3. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán 40 cm por encima del caballete más alto en un círculo de 4 metros en ventilación, y 1 m por encima del caballete más alto en un círculo de 8 metros en extracción de humos.

5. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supra-municipal.

Artículo 7.53. Evacuación de residuos sólidos.

1. Regirán las condiciones de la Ley 42/1975, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza, y el Decreto 1283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos producidos por cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 7.54. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se haga exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En

último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

6. En edificios plurifamiliares se preverá la evacuación de humos y gases desde la planta baja, sin afectar a la fachada del edificio.

Artículo 7.55. Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio.

3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO V

Condiciones de calidad, seguridad e higiene

Artículo 7.56. Definición.

Son las condiciones que establecen las normas para garantizar un nivel digno y seguro para su utilización.

Artículo 7.57. Calidad en las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Se prohíbe toda reproducción o imitación servil de un edificio antiguo, excepto del traslado por causa de fuerza mayor de elementos o fachadas completas.

Artículo 7.58. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía; con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 7.59. Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente, y Decreto de la Consejería de Medio Ambiente 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, y Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.

Artículo 7.60. Aislamiento antihumedad.

Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Artículo 7.61. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 7.62. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 7.63. Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- Dar sobre una vía o espacio libre público.
- Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 7.64. Piezas habitables por debajo de la planta baja.

- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 7.65. Iluminación y ventilación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 7.66. Oscurecimiento de piezas habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o preveyendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 7.67. Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de Edificación: «Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios»

(NBE-CPI-96 y sus anexos y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango).

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 7.68. Protección contra descargas eléctricas.

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura, conforme al REBT.

Artículo 7.69. Supresión de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, BOE núm. 122, de 23.5.89, y el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 72/92, de 5 de mayo.

Artículo 7.70. Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) cm para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras de suelo mayores de diez (10) cm y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) cm, y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) cm.

Artículo 7.71. Acceso a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 7.72. Señalización de edificios.

1. Toda la edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. La señalización de evacuación y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 7.73. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberán distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública, en el sentido de evacuación.

Artículo 7.74. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: Los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros, y un fondo mínimo de dos (2) metros.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas, locales o patios de manzana tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 7.75. Escaleras.

1. Las escaleras con rellanos partidos o con desarrollos helicoidales deberán tener una huella ≥ 27 cm y tabica ≥ 18 en la línea paralela, 40 cm a lado interior de la escalera.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho con cinco (18,5) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. En caso de puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas abatibles se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural ni ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1,10) metros.

Artículo 7.76. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la

anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente el dieciséis por ciento (16%).

CAPITULO VI

Condiciones medioambientales

Artículo 7.77. Definición y aplicación.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 7.78. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, o que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Artículo 7.79. Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 7.80. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 7.81. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 7.79 o en el domicilio del vecino más afectado

por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

Anexo 6. Tabla 3 y Anexo 7, tabla 4.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
Actividad Colindante	Transmisión Máxima (dBA)	
	DÍA	NOCHE
Actividad Industrial. Serv. Urbanos no administrativos.	70	55
Actividades Comerciales	65	55
Residencia. Servicios Terciarios no comerciales. Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES		
Actividad	Recepción máxima (dBA)	
	DÍA	NOCHE
Equipamiento:		
Sanitario y bienestar social	25	20
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios:		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	---
Comercio	55	55
Residencial:		
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Será de aplicación igualmente el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire y la Orden de 23 de febrero de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente que lo desarrolla.

Artículo 7.82 Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 7.79. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals = 10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

Anexo 8. Tabla 5.

LÍMITES DE VIBRACIONES	
Lugar	Vibración (VPals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 7.83. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 7.79 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 7.84. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Artículo 7.85. Vertidos industriales.

El vertido a las redes generales de saneamiento procedente de procesos de elaboración deberá hacerse en las condiciones que establece el vigente Medidas de Regularización y control de vertidos R.D. 484/1995 MOPTMA con las limitaciones y prohibiciones en el mismo contenidas.

Artículo 7.86. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 7.87. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas de hoja caduca con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. Las sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

CAPITULO VII

Servidumbres urbanas

Artículo 7.88. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

TITULO VIII

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

CAPITULO I

Determinaciones generales

Artículo 8.1. Definición.

Son las condiciones que, junto a las generales que se establecen en los Títulos VI, VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 8.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que no se trate de obras de restauración, conservación, mantenimiento, consolidación o reparación. También, a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que para éstos se establecen en el presente plan.

4. Con carácter general, y en tipologías residenciales, siempre que el número de plantas permitido sea igual o superior a tres (3), y que el ancho de parcela sea igual o superior a ocho (8) metros, se permitirá como tipología la vivienda plurifamiliar.

Artículo 8.3. Alteración de las condiciones particulares.

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

Artículo 8.4. División del área de ordenación.

En función de los objetos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Area de Ordenación se ha dividido en ocho zonas de la forma siguiente:

- Caso antiguo.
- Centro histórico.
- Edificación tradicional.
- Unifamiliar en hilera.
- Edificación Suburbana.
- Vivienda en altura.
- Industrial.
- Equipamientos y servicios públicos.

CAPITULO II

Condiciones particulares en el casco antiguo

Artículo 8.5. Definición y ámbito.

Corresponde a la zona más antigua de Alcaudete.

El área queda reflejado en el plano ON-2 Calificación.

Artículo 8.6. Condiciones de parcelación.

En ningún caso podrán segregarse ni agregarse parcelas que contemplen inmuebles catalogados con nivel de protección integral y estructural. No podrán segregarse parcelas si alguna de las fachadas resultantes tiene una longitud inferior a seis (6) metros y cincuenta (50) centímetros. Podrán agregarse cuando la parcela tenga una fachada inferior a 6 metros o el solar una superficie inferior a 50 metros.

Artículo 8.7. Condiciones de uso.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran los siguientes usos con las limitaciones que para ellos se establecen en las mismas o resulten de la legislación específica en vigor:

- a) Residencial.
- b) Hotelero.
- c) Comercial.
- d) Religioso.
- e) Cultural y social.
- f) Asistencial.
- g) Deportivo.
- h) Administrativo.
- i) Sanitario.
- j) Recreativo.
- k) Industrial.

En ningún caso de uso de la edificación contaminará su entorno con residuos sólidos, líquidos o gaseosos.

El uso determinado de estas zonas es el residencial con viviendas unifamiliares, permitiéndose además los usos no residenciales siguientes:

I. Talleres artesanales y pequeña industria. La actividad industrial se considera incompatible con la zona, admitiéndose en planta baja pequeños talleres artesanales al servicio de la población residente, así como los garajes y almacenes compatibles con la vivienda, exigiéndose además y en todos los casos que se trate de actividades no incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, ni en el nomenclátor que a modo de anexo se incluyen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre 1961, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos de Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982.

II. Comercial y para las actividades que a continuación se relacionan:

a) Actividades inocuas: Todas aquellas no incluidas en los anexos de la Ley 7/1994, de protección ambiental de Andalucía, ni en el nomenclátor que a modo de anexo se incluyen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre 1961, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos de Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982.

b) Otras actividades: Todas aquellas incluidas en el anexo tercero de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, y otras actividades análogas a las características de las citadas en dicho anexo, excepto las que a continuación se relacionan:

- Doma de animales y picaderos.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- Estaciones de servicio destinadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente no incluidas en el número 11 del Anexo segundo de la citada Ley.

Artículo 8.8. Condiciones de edificación.

1. La tipología será de edificación entre medianeras.
2. Altura de la edificación:

a) El número de plantas será de dos, baja y primera, salvo determinación distinta en las zonas grafiadas en los planos de ordenación correspondientes, más casetón diáfano.

b) No se permite edificación bajo cubierta o cámaras tradicionales.

c) La altura máxima de la edificación de dos plantas será de 7,20 metros, medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara inferior del último forjado. Para tres plantas, la altura máxima será de 10,20 metros.

En las traseras de las viviendas con números impares de la calle General Baena no se permiten los paramentos continuos en plantas de viviendas, debiendo retranquearse la medida necesaria para abrir huecos a la misma.

3. La ocupación máxima por planta de la parcela será la superficie resultante de aplicar un fondo máximo edificable de 20 metros. En planta baja se permite el 100%.

4. Necesitarán el dictamen favorable del Consejo Local del Patrimonio Histórico las siguientes actuaciones:

a) Las ubicadas en el ámbito de perspectivas visuales que tengan como fondo urbano el Conjunto Histórico y Santa María.

b) Las intervenciones de sustitución, conforme la definición del art. 11.27.

c) Las intervenciones de nueva edificación, conforme la definición del art. 11.27 en las parcelas urbanísticas.

5. Alineaciones. El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma. No obstante, en edificios en esquina podrán permitirse retranqueos, previa aprobación de un Estudio de Detalle que justifique y regule la actuación.

6. Salientes y cuerpos volados a fachada. Sobre la alineación establecida, se admitirán:

a) Zócalos, jambas y molduras que podrán sobresalir 10 centímetros en calles de 6 m, y 5 cm en las de menos de 6 m.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir no más de 30 centímetros en general y 10 centímetros en planta baja.

c) Balcones y cornisas que podrán sobresalir 35 centímetros, con un canto no superior a la mitad del forjado.

d) Se prohíben los cuerpos volados.

7. En el diseño de balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros.

b) Deberán separarse de esquina o medianera al menos 0,60 metros.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco, salvo que la fachada esté tratada según la tipología tradicional de Alcaudete, en la que las rejas del mismo podrán sobrepasar la anchura del hueco en 25 centímetros por cada lado.

d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con frente o laterales de elementos de fábrica.

8. Materiales de revestimiento en fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vítreo o pulimentado (azulejos o pizarra).

c) Las cubiertas, en caso de ser inclinadas, podrán ser de azotea a la andaluza o de tejas curvas cerámicas con proyección no menor de 4 metros del plano de fachada. De ser planas, la terraza sólo puede asomar a la calle una longitud máxima del 40% de la fachada.

9. Los huecos de fachada adoptarán una composición rítmica en la cual predomine el macizo sobre el hueco, debiendo ser esta relación superior a 1,50 salvo en la planta baja, la cual será de composición libre. La longitud vertical del hueco será siempre superior a la horizontal.

10. Queda prohibido el empleo de balaustres de piedra en fachadas.

CAPITULO III

Condiciones particulares en el Centro Histórico

Artículo 8.9. Definición y ámbito.

El área queda reflejado en el plano ON-2 Calificación.

Artículo 8.10. Condiciones de parcelación.

En ningún caso podrán segregarse ni agregarse parcelas que contemplen inmuebles catalogados con nivel de protección integral y estructural. No podrán segregarse parcelas si alguna de las fachadas resultantes tiene una longitud inferior a seis (6,0) metros.

Sólo se podrán agregar cuando la parcela tenga una fachada inferior a 6 metros o superficie inferior a 50 metros.

Artículo 8.11. Condiciones de uso.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran los siguientes usos con las limitaciones que para ellos se establecen en las mismas o resulten de la legislación específica en vigor:

- a) Residencial.
- b) Hotelero.
- c) Comercial.
- d) Religioso.
- e) Cultural y social.
- f) Asistencial.
- g) Deportivo.
- h) Administrativo.
- i) Sanitario.
- j) Recreativo.
- k) Industrial.

En ningún caso de uso de la edificación contaminará su entorno con residuos sólidos, líquidos o gaseosos.

El uso determinado de estas zonas es el residencial con viviendas unifamiliares y plurifamiliares o colectivas, permitiéndose además los usos no residenciales siguientes:

I. Talleres artesanales y pequeña industria. La actividad industrial se considera incompatible con la zona, admitiéndose en planta baja pequeños talleres artesanales al servicio de la población residente, así como los garajes y almacenes compatibles con la vivienda, exigiéndose además y en todos los casos que se trate de actividades no incluidas en los anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, ni en el nomenclátor que a modo de anexo se incluye en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos de Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982.

II. Comercial y para las actividades que a continuación se relacionan:

a) Actividades inocuas: Todas aquellas no incluidas en los anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, ni en el nomenclátor que a modo de anexo se incluye en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos de Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982.

b) Otras actividades. Todas aquellas incluidas en el Anexo Tercero de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, y otras actividades análogas a las características de las citadas en dicho anexo, excepto las que a continuación se relacionan:

- Doma de animales y picaderos.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- Estaciones de servicio destinadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente no incluidas en el número 11 del Anexo Segundo de la citada Ley.

Artículo 8.12. Condiciones de edificación.

1. Tipología: La tipología será de edificación entre medianeras.

2. Altura de la edificación:

a) El número de plantas será las grafiadas en los planos de ordenación correspondientes.

b) No se permitirá la edificación bajo cubierta, pero sí el casetón diáfano con cubierta de pabellón.

c) La altura máxima de la edificación de tres plantas será de 10,20 metros, medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara inferior del último forjado plano. Para edificaciones con cuatro plantas, la altura máxima será de 13,20.

d) En parcelas que tengan fachadas a más de una calle y que la diferencia de cotas entre las respectivas calles sea tal que generen diferencias de altura de alguna planta (p.e., la planta 1.^a en una calle se convierte en planta 2.^a en la otra), se permitirá que las plantas altas de la calle a más cota tenga fachada a la calle con menor cota retranqueándose 5 m dicha fachada por cada planta de diferencia de cota entre ambas calles.

3. La ocupación en planta baja podrá ser del 100%, fijándose para viviendas en todas las plantas un fondo máximo edificable de 20 m.

4. Condiciones higiénicas.

a) No se admitirán viviendas ni locales que no posean luces a la calle o a espacios libres comunes de dimensiones

en los cuales no se pueda inscribir un círculo de 8 m de diámetro.

b) Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle, tendrán una superficie no menor de 9 metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro y de H/3.

Cuando sirvan, a más de dos viviendas, su superficie no será menor de 15 metros cuadrados y admitirán la inscripción en todo su perímetro de un círculo de 3 metros de diámetro.

5. Necesitarán el dictamen favorable del Consejo Local del Patrimonio Histórico las siguientes actuaciones:

a) Las ubicadas en el ámbito de perspectivas visuales que tengan como fondo urbano el Conjunto Histórico del Castillo y Santa María, especialmente en la Plaza 28 de Febrero, calles aledañas, entorno de Santa Clara y calle Magañas.

b) Las intervenciones de sustitución, conforme la definición del artículo 11.27.

c) Las intervenciones de nueva edificación, conforme la definición del artículo 11.27 en las parcelas urbanísticas.

6. Alineaciones. El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela, excepto si la parcela hace esquina, pudiendo ésta retranquearse cumpliendo las demás determinaciones. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma.

7. Salientes y cuerpos volados a fachada. Sobre la alineación establecida, se admitirán:

a) Zócalos, jambas y molduras, que podrán sobresalir 10 cm en calles de 6 m y 5 cm en las de menos de 6 m.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir no más de 20 centímetros.

c) Balcones y cornisas que podrán sobresalir 40 centímetros.

d) Se prohíben los cuerpos volados.

8. El diseño de balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros.

b) Deberán separarse de esquina o medianera al menos 0,60 metros.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco, salvo que la fachada esté tratada según la tipología tradicional de Alcaudete, en la que las rejas del mismo podrán sobrepasar la anchura del hueco en 25 cm por cada lado.

d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con frente o laterales de elementos de fábrica.

9. Materiales de revestimiento en fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vítreo o pulimentado (azulejos y pizarra).

c) Las cubiertas, en caso de ser inclinadas, podrán ser de azotea a la andaluza ó de tejas curvas cerámicas con proyección no menor de 4 metros del plano de fachada. De ser planas, la terraza sólo puede asomar a la calle una longitud máxima del 40% de la fachada.

d) En caso de viviendas unifamiliares, la altura del zócalo no sobrepasará un tercio de la altura de las ventanas.

10. Los huecos de fachada adoptarán una composición rítmica en la cual predomine el macizo sobre el hueco, debiendo ser esta relación superior a 1,50 salvo en la planta baja, la cual será de composición libre.

11. Las carpinterías serán de madera.

12. Queda prohibido el empleo de balaustres en fachada.

CAPITULO IV

Condiciones particulares en zona de edificación tradicional

Vivienda tradicional

Artículo 8.13. Definición y ámbito.

Está constituida por la extensión del Centro Histórico tal y como se refleja en el plano de calificación ON-2.

Presenta características similares al Centro Histórico como extensión de éste hacia levante, pero con un caserío más modesto y edificaciones tradicionales donde la altura dominante no supera las tres plantas.

Artículo 8.14. Condiciones de parcelación.

No podrán segregarse parcelas si alguna de las fachadas resultantes tiene una longitud inferior a seis (6,0) metros.

Artículo 8.15. Condiciones de uso.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, serán de aplicación a esta zona las mismas condiciones de uso establecidas para la zona del centro histórico reguladas en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 8.16. Condiciones de edificación.

1. Tipología: La tipología será de edificación entre medianeras.

2. Altura de la edificación:

a) El número de plantas será de dos, baja y primera, excepto en las zonas grafiadas en los planos de ordenación correspondientes, donde podrán autorizarse tres, baja más dos, correspondientes a edificaciones existentes que conforman el ambiente urbano.

b) No se permite edificación bajo cubierta o cámaras tradicionales, pero sí los torreones diáfanos con cubierta de pabellón. Cuando la altura sea de tres plantas sólo se permitirá castillete de acceso a la azotea (10% sup. Planta inmediatamente inferior).

c) La altura máxima de la edificación de dos plantas será de 7,20 metros, medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara inferior del último forjado plano. Para edificaciones con cuatro plantas, la altura máxima será de 10,20 metros.

d) En parcelas que tengan fachadas a más de una calle y que la diferencia de cotas entre las respectivas calles sea tal que generen diferencias de altura de alguna planta (p.e., la planta primera en una calle se convierte en planta segunda en la otra), se permitirá que las plantas altas de la calle a más cota tengan fachada a la calle con menor cota, retranqueándose 5 m dicha fachada por cada planta de diferencia de cota entre ambas calles.

3. La ocupación máxima de la parcela será del 100%, y 20 m de fondo máximo edificable para viviendas.

4. Condiciones higiénicas.

a) No se admitirán viviendas ni locales que no posean luces a la calle.

b) Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle, tendrán una superficie no menor de 9 metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro y de H/3.

Cuando sirvan a más de dos viviendas, su superficie no será menor de 15 metros cuadrados y admitirán la inscripción en todo su perímetro de un círculo de 3 metros de diámetro.

5. Alineaciones. El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma.

6. Salientes y cuerpos volados a fachada. Sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos, jambas y molduras que podrán sobresalir 10 cm en calles de 6 m y 5 cm en las de menos de 6 m.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir no más de 20 centímetros.

c) Balcones y cornisas que podrán sobresalir 40 centímetros.

d) Se permiten vuelos a partir del forjado de planta primera. En calles de 6 m o más, terrazas y miradores volados con un vuelo máximo equivalente al 7% de la anchura de la calle, nunca mayor de 1,10 m, debiendo ser inferior al ancho de la acera, menos de 30 cm, quedando su punto más bajo a 3 m sobre el nivel de la acera.

La separación mínima entre vuelos y medianerías será de 1 m si se realizan perpendiculares a fachada, y de 0,60 m si se realizan a 60° con respecto a la línea de fachada y con el ángulo obtuso hacia la medianería.

No se permiten los cuerpos volados y cerrados excepto en la C/ Pilarejos, Peñuelas, Matadero y Zagales, pero sí las cancelas.

7. El diseño de balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros.

b) Deberán separarse de esquina o medianera al menos 0,60 metros.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco, salvo que la fachada esté tratada según la tipología tradicional de Alcaudete, en la que las rejas del mismo podrán sobrepasar la anchura del hueco en 25 cm por cada lado.

d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con frente o laterales de elementos de fábrica.

8. Materiales de revestimiento en fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vítreo o pulimentado (azulejos).

c) Las cubiertas podrán ser de tejas curvas cerámicas con proyección no menor de 4 metros del plano de fachada, o bien azotea plana andaluza.

9. Materiales de revestimiento en fachadas y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco.

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vítreo o pulimentado (azulejos).

c) Las cubiertas, en caso de ser inclinadas, no sobrepasarán el 40% de inclinación, y podrán ser de azotea a la andaluza o de tejas curvas cerámicas con proyección no menor de 4 metros del plano de fachada. De ser planas, la terraza sólo puede asomar a la calle una longitud máxima del 40% de la fachada.

10. Los huecos de fachada adoptarán una composición rítmica en la cual predomine el macizo sobre el hueco, debiendo ser esta relación superior a 1.50 salvo en la planta baja, la cual será de composición libre.

11. La ocupación máxima de la parcela será del 100%, pudiendo alcanzar esta edificabilidad en planta baja, y en el resto de plantas la resultante de definir un fondo máximo edificable de 20 metros.

12. Condiciones higiénicas.

a) No se admitirán viviendas ni locales que no posean luces a la calle.

b) Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle, tendrán una superficie no menor de 9 metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro y de H/3.

13. Alineaciones. El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida, cerrando todo el frente de la parcela.

14. En balcones, salientes y cuerpos volados se estará a lo establecido en las condiciones particulares de la zona «Casco Antiguo».

15. Queda prohibido el empleo de balaustres en fachada.

16. En viviendas plurifamiliares será obligatorio la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² de local.

CAPITULO V

Condiciones particulares en zonas de edificación en altura

Artículo 8.17. Definición y ámbito.

Corresponde a terrenos caracterizados por bloques aislados y bloques en manzana.

Artículo 8.18. Condiciones de parcelación.

En las edificaciones en altura, la parcela mínima será de la histórica, definiendo así a la escriturada previa la aprobación inicial del Plan General, debiendo tener las nuevas un linderó frontal como mínimo de 10 metros.

Artículo 8.19. Condiciones de uso.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, serán de aplicación a esta zona las mismas condiciones de uso establecidas para la zona del centro histórico y para las zonas de edificación tradicional reguladas en los Capítulos II y III del presente Título.

Artículo 8.20. Condiciones de la edificación.

1. Edificabilidad.

La edificabilidad neta, medida exclusivamente sobre la parcela, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura definidos en las presentes ordenanzas y en los planos de alineaciones y alturas.

2. Posición dentro de la parcela.

a) La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga en la ficha de la unidad de actuación.

Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

3. Ocupación sobre rasante.

En la planta baja podrá ocuparse la totalidad de la parcela, y en el resto, hasta una distancia de 20 metros del linderó principal.

4. Ocupación bajo rasante.

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

5. Altura de las edificaciones.

La altura será la grafiada en planos. Por encima de esta altura se permiten viviendas bajo cubierta y áticos según el artículo 7.30.

6. Patios.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

7. Planta baja.

Las plantas bajas podrán ser porticadas.

Se permite la construcción de soportales en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación establecida y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a los espacios interiores de manzanas de vida comunitaria.

8. Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda, y otra por cada 200 m² de locales.

CAPITULO VI

Condiciones particulares de las zonas de suelo industrial

Artículo 8.21. Definición y ámbito.

Corresponde al polígono industrial de Los Pozuelos y al resto de suelos así calificados en el plano ON-2. En el citado polígono industrial, prevalecen las ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolló.

Artículo 8.22. Condiciones de parcelación.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 300 m² y presenten anchos de fachada no menores de 10 m.

Artículo 8.23. Condiciones de uso.

El uso admitido es el industrial, excepto en las zonas grafiadas como terciario. No obstante, se autorizarán:

- El comercial al por mayor.
- El taller artesanal y los oficios artísticos.
- El aparcamiento.
- El almacenamiento.
- El mantenimiento.
- El uso público dotacional.
- El uso público no dotacional como salas de reunión y de espectáculos.

En los terrenos de la antigua fábrica de Granisol se permitirá un uso igual o similar a la misma.

Queda expresamente prohibido el uso residencial, salvo que esté vinculado a la vigilancia y mantenimiento de las instalaciones.

Artículo 8.24. Condiciones de la edificación.

1. Tipología.

La tipología admitida es la de edificación adosada, con una planta de altura y entreplanta de superficie no mayor al 35% de la zona edificada.

2. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida desde el punto medio de la rasante hasta el forjado de cubierta o arranque de la cubierta inclinada, será de 7,50 metros.

3. Ocupación del suelo.

La ocupación de la parcela, desde la alineación fijada en los planos, podrá ser completa. El espacio reservado a carga y descarga habrá de preverse en el interior de las parcelas.

4. Situación de la edificación en la parcela.

La edificación deberá ajustarse a los linderos laterales y situar su paramento de fachada sobre la alineación señalada, si bien podrán señalarse nuevas alineaciones en manzanas completas, mediante Estudio de Detalle.

5. Intervenciones con parcelas interiores.

En todo terreno que de segregaciones resulten parcelas interiores, será necesario como paso previo a la edificación, el establecimiento de nuevas alineaciones interiores mediante Estudio de Detalle, de tal manera que la nueva red viaria establecida interiormente, sin fondos de saco, presente un

ancho no menor a 10 metros y superficie para aparcamientos de una plaza por cada 100 m² edificados.

CAPITULO VII

Condiciones particulares de las zonas de suelo de equipamiento y servicios públicos

Artículo 8.25. Definición y ámbitos.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de alineación rasante y ordenanzas con la letra E.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

Artículo 8.26. Condiciones de uso.

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

DO: Docente.
 DP: Deportivo.
 DC: Defensa y cárceles.
 CM: Cementerio.
 SA: Sanitario.
 AS: Asistencial.
 CU: Cultural.
 AP: Administración Pública.
 MA: Mercado de Abastos.
 SU: Servicios Urbanos.
 RE: Religioso.
 PP: Aparcamiento público.
 TA: Tanatorio.

2. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de uso característico.

3. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo.

Artículo 8.27. Condiciones de la edificación.

1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- No queden medianeras al descubierto.
- Si las parcelas colindantes limitan con el suelo no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

2. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

- Educativo y deportivo: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- Socio-cultural y público-administrativo: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- Sanitario-asistencial y religiosos: dos con cinco (2,5) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- Servicios urbanos e infraestructurales: un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

En cualquier caso se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades

existentes que sean superiores a las resultantes por la aplicación de los anteriores índices, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

3. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (2), salvo en los usos sanitario-asistencial religioso, y docente, en que se podrá alcanzar las tres (3) plantas. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, salvo que tenga planeamiento de desarrollo aprobado.

CAPITULO VIII

Condiciones particulares en zonas de edificación: Unifamiliar en hilera

Artículo 8.28. Definición y ámbito.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de alineaciones.

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

Artículo 8.29. Condiciones de parcelación.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas.

Artículo 8.30. Condiciones de uso.

El uso determinado de estas zonas es el residencial con viviendas unifamiliares, permitiéndose en la planta baja de las mismas, además, el uso comercial para las actividades inocuas, entendiéndose por éstas las no incluidas en los anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, ni en los nomenclátor que a modo de anexo se incluyen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre 1961, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos de Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982.

En ningún caso el uso de la edificación contaminará su entorno con residuos sólidos, líquidos o gaseosos.

Artículo 8.31. Condiciones de edificación.

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

2. En toda la zona las edificaciones se adosarán a los linderos laterales, no permitiéndose retranqueos.

3. La altura máxima será de la recogida en el plano de alturas y alineaciones.

4. La edificabilidad total no superará en ningún caso el resultado de multiplicar 1,8 por la superficie neta.

5. Se reservará como obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda.

CAPITULO IX

Condiciones particulares en zonas de edificación suburbana

Artículo 8.36. Definición y ámbito.

Corresponde a los terrenos más occidentales de Alcaudete y de más reciente construcción, los cuales fueron integrados en el núcleo urbano a través de Planes Parciales posteriores al PGOU de 1983.

Estas forman viviendas unifamiliares y quedan grafiadas en el plano de calificación ON-2.

Artículo 8.37. Condiciones de uso.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran los siguientes usos con las limitaciones que para ellos

se establecen en las mismas o resulten de la legislación específica en vigor:

- a) Residencial.
- b) Hotelero.
- c) Comercial.
- d) Religioso.
- e) Cultural y social.
- f) Asistencial.
- g) Deportivo.
- h) Administrativo.
- i) Sanitario.
- j) Recreativo.
- k) Industrial.

En ningún caso el uso de la edificación contaminará su entorno con residuos sólidos, líquidos o gaseosos.

El uso determinado de estas zonas es el residencial con viviendas unifamiliares, permitiéndose en la planta baja de las mismas además los usos no residenciales siguientes:

I. Talleres artesanales y pequeña industria. La actividad industrial se considera incompatible con la zona, admitiéndose pequeños talleres artesanales al servicio de la población residente, así como los garajes y almacenes compatibles con la vivienda, exigiéndose además y en todos los casos que se trate de actividades no incluidas en los anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, ni en los nomenclátor que a modo de anexo se incluyen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre 1961, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos de Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982.

II. Comercial en planta baja de la edificación destinada a vivienda y para las actividades que a continuación se relacionan:

a) Actividades inocuas: Todas aquellas no incluidas en los anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, ni en los nomenclátor que a modo de anexo se incluyen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre 1961, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos de Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982.

b) Otras actividades. Solo las que a continuación se relacionan:

- Carnicerías.
- Panaderías y confiterías.
- Almacén y venta de congelados.
- Pescadería.
- Fruterías.
- Perfumerías.
- Droguerías.
- Farmacia.
- Imprentas.
- Lavanderías.
- Autoservicios.
- Almacenes y ventas de frutas y verduras.
- Gimnasios.
- Fabricación artesanal y venta de helados.
- Academias de baile y danza.
- Estudios de grabación y rodaje.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Talleres de género de punto y textiles.
- Otras actividades análogas a las características de las actividades citadas.

SUBZONA1

o) Actividades Recreativas, establecimientos públicos y otras actividades. En las manzanas del Plan Parcial de la Cañada de la Sierra y que son aquellas cuyas parcelas tienen su frente a la antigua N-321, se permiten además los usos no residenciales siguientes:

- Café y bares-restaurantes.
- Pubs.
- Máquinas recreativas y de azar.
- Hamburguesería, asadores de pollos y freidurías de patatas.
- Talleres de reparación de vehículos a motor.
- Talleres de género de punto y textiles.
- Garajes y aparcamientos.
- Supermercados.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de carpintería de madera, almacenes y venta de muebles.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

Artículo 8.38. Condiciones de parcela.

Sobre cada parcela de hasta dos plantas, según el plano ON-5 de alturas, se edificará una vivienda unifamiliar, pudiendo destinarse la planta baja de la vivienda a garaje o pequeño taller artesanal o actividades comerciales, a que se refiere el artículo 8.37. En parcelas de tres o más plantas podrán edificarse viviendas plurifamiliares.

En las viviendas protegidas y en la Barriada de Belén no se permiten ni segregaciones ni agregaciones, excepto las escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan y en los polígonos aprobados con anterioridad al mismo en las que se estará a lo que marquen las ordenanzas.

Artículo 8.39. Condiciones de la edificación.

1. Alineaciones.

En caso de producirse retranqueos de línea de fachada, los paramentos laterales del espacio libre de uso privado se decorarán y tratarán como fachada.

Será de cuenta del propietario de la finca retranqueada la ejecución de un paramento adosado a las fincas no retranqueadas y su decoración.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad resultante es de 1,80 m²/m² de parcela neta.

La superficie construida sobre cada parcela, computando ambas plantas caso de que la edificación se proyecte en dos plantas, no sobrepasará el resultado de multiplicar 1.8 por la superficie neta en las zonas de los polígonos aprobados con anterioridad a esta revisión, en las parcelas que destinaban a viviendas unifamiliares.

En las manzanas en las que se permiten más de dos plantas según el plano ON-5 se tomará la edificabilidad que resulte con 20 m de fondo en planta de vivienda y 100% en planta baja.

3. Altura de edificación.

La altura de edificación será la marcada en los planos de alineación y alturas correspondientes.

La altura máxima para dos plantas será de 7,20 m medidos desde la rasante.

4. Bajo cubierta.

Se permite la edificación bajo cubierta en los términos recogidos en el artículo 7.30, excepto en las cuatro manzanas centrales de la Barriada de Protegidas.

5. Condiciones estéticas.

No se autorizará el uso de azulejos para el revestimiento de fachada.

No se autorizarán los revocos imitando cantera o aparejos de ladrillo ni el empleo de fibrocemento en cubiertas o fachadas.

Los antepechos de vuelos, balcones, terrazas o cuerpos volados, que no sobrepasarán los 80 cm, serán de cerrajería artística o madera, no permitiéndose los de fábrica de ladrillo u otro material.

Los proyectos que se redacten incluirán las fachadas colindantes al menos en sus líneas fundamentales, debiendo la nueva edificación integrarse estéticamente en el conjunto.

Se prohíbe la ubicación exterior de lavaderos o tendederos.

Las fachadas se tratarán preferentemente con cal o pintura de color blanco, pudiendo admitirse soluciones no prohibidas expresamente por estas ordenanzas y que a juicio del Excmo. Ayuntamiento queden integradas en el conjunto.

En los casos de edificaciones colindantes de distinta altura o de retranqueos de fachada de una edificación respecto de otra, las medianeras vistas se tratarán como fachada por parte del propietario de la finca de más altura o saliente y a sus expensas.

6. Aparcamientos.

Se permite la ubicación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones.

Asimismo podrán utilizarse como aparcamientos privados los espacios libres de uso privado que resulten de los retranqueos de las edificaciones sobre las líneas de fachada de acerado.

Salvo en las viviendas protegidas, se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda, y en viviendas plurifamiliares, una plaza por cada 200 m² de edificación.

Artículo 8.40. Condiciones en el Plan Parcial ZR-4.

En la zona del antiguo Plan Parcial ZR-4, en las tres manzanas que dan a la carretera se permiten tres plantas más ático más bajo cubierta en la profundidad marcada en el plano ON-5 de alturas. En el resto de manzanas se permiten dos plantas y bajo cubierta. Así mismo, en la manzana del centro de las que dan a la carretera se dispondrá soportal de 1,50 m de fondo.

TITULO IX

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

División y desarrollo del suelo urbanizable

Artículo 9.1. División y delimitación.

Los distintos Sectores que componen el Suelo Urbanizable delimitado en el Plan se distribuyen en los siguientes grupos, según su situación urbanística actual o sus previsiones de ejecución en el tiempo:

- Suelo Urbanizable Ordenado, que comprende los sectores con Plan Parcial definitivamente aprobado, en desarrollo del planeamiento general anterior.

- Suelo Urbanizable Sectorizado, que corresponde a los sectores que han de desarrollarse en los ocho años del Programa de Actuación de este Plan, identificados con las siglas SUB-S, seguidas del número de orden.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado, que corresponde a los sectores que no entran en la programación de este Plan, identificados con las siglas SUB-N, seguidas del número de orden.

La delimitación de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable se contiene en los planos de Calificación y Clasificación del suelo.

Artículo 9.2. Aprovechamiento medio.

Los aprovechamientos de los diferentes sectores delimitados y el aprovechamiento medio de cada situación o cuatrienio a que se remitirán las cesiones señaladas en estas normas serán los siguientes:

- El aprovechamiento de cada sector del Suelo Urbanizable Ordenado será el aprovechamiento tipo que le corresponde en el planeamiento vigente.

- El aprovechamiento medio de los sectores del octenio de programación será el que para cada uno de ellos se indica en las fichas correspondientes del programa de actuación.

Artículo 9.3. Desarrollo de la ordenación del suelo urbanizable.

La ordenación detallada de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado se consideran contenidas en los correspondientes Planes parciales ya aprobados, si bien con las condiciones suplementarias contenidas en las fichas de Programa de Actuación.

La ordenación de los terrenos del Suelo Urbanizable de los restantes sectores se llevará a efecto mediante la elaboración de los Planes Parciales a que se refiere el artículo 2.4 de estas normas.

Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie de un sector delimitado sin perjuicio de su posible división en varias unidades de ejecución y, en su caso, la superficie de sistemas generales interiores o anejos al sector, y su contenido se ajustará a las condiciones particulares establecidas en estas normas para el sector objeto de la ordenación en las fichas que se incluyen en el Programa de Actuación.

En los Planes Parciales será obligatoria la delimitación de zonas para la instalación de contenedores soterrados de residuos sólidos urbanos y de reciclaje.

Artículo 9.4. Revisión del programa de actuación.

El Programa de Actuación del Plan General se revisará en los plazos señalados en el artículo 1.3 de estas normas. En dicha revisión, y en lo que respecta al Suelo Urbanizable, podrán determinarse las siguientes modificaciones:

- Concernientes a las previsiones específicas de los Sistemas Generales.

- Variación de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar las operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

- Modificaciones en los objetivos, directrices y estrategias del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

CAPITULO II

Gestión del suelo urbanizable

Artículo 9.5. Delimitación Unidades de Ejecución.

El desarrollo y ejecución de las determinaciones de los Planes Parciales se llevará a efecto de forma unitaria o mediante su división en Unidades de Ejecución, cuya delimitación podrá contenerse en el propio Plan Parcial o establecerse conforme a los requisitos y al procedimiento señalados en el artículo 2.7 de estas Normas.

Artículo 9.6. Determinación del sistema de actuación.

El sistema de actuación a aplicar en cada Unidad se determinará conjuntamente con su delimitación.

En los sectores en los que de acuerdo con estas normas y con el Programa de Actuación se atribuye a la iniciativa particular su planificación y desarrollo se aplicará el sistema de Compensación.

CAPITULO III

Condiciones particulares de cada sector

Artículo 9.7. Condiciones del suelo urbanizable ordenado.

- Los terrenos afectados por el plan parcial ZR-10 situados al noroeste de la ciudad en la Avda. de Andalucía pasan

a estar clasificados como suelo urbano, una vez finalizadas las obras de urbanización.

- Las condiciones específicas de edificación del Sector serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente.

- Las condiciones de edificación no reguladas específicamente en el Plan Parcial se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el Título Sexto y Séptimo de estas Normas.

Artículo 9.8. Condiciones del suelo urbanizable.

En las fichas incluidas en Programa de Actuación de estas normas se determinan para cada sector las características del Plan Parcial a desarrollar, y de la ordenación a establecer.

Artículo 9.9. Otras condiciones.

Los aspectos relativos a la edificación del Suelo Urbanizable, que no sean objeto de las condiciones particulares de cada Plan Parcial, se regularán conforme a las condiciones generales establecidas en los Títulos Sexto y Séptimo de estas normas, cualquiera que sea su situación. En todo caso, las condiciones de uso de estos sectores serán las determinadas en el artículo 8.33 de estas Normas.

TITULO X

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

Ambito, régimen jurídico y normas generales

Artículo 10.1. Definición.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable aquellos terrenos clasificados como tal por este PGOU, que se han considerado incompatibles con su transformación urbanística y que deben ser preservados en un modo activo y dinámico del proceso de desarrollo urbano.

Se establecen, de conformidad con el art. 46 de la LOUA, las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado 1 del art. 46 de la LOUA:

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.

Se acogen a esta condición los suelos clasificados como:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dominio Público.

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.

Se acogen a esta condición los suelos clasificados como:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidrológica.

2. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural, que incluye los terrenos clasificados en aplicación del criterio de la letra f) del apartado 1 del art. 46 de la LOUA.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

Se acogen a esta condición los suelos clasificados como:

- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

3. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluye aquellos suelos que cuentan con las características que se señalan en la letra g) del apartado 1 del art. 46 de la LOUA.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

Se acogen a esta condición los suelos clasificados como:

- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

El suelo no urbanizable estará sometido a las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, aprobado por Orden de 7 de julio de 1987 y a las de este Título X, así como a la normativa sobre riesgo de incendios contemplada en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, la Ley 2/1992, de junio, Forestal de Andalucía, y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento.

Los usos y proyectos incluidos en esta Normativa serán sometidos, cuando sea preceptivo, a informe o autorización del órgano ambiental autonómico.

Artículo 10.2. Ambito.

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.

2. Sus delimitaciones son las grafadas en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo no Urbanizable (OT-1).

Artículo 10.3. Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación al uso y a las transformaciones que sobre él imponga el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 10.4. Parcelaciones rústicas.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas, que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características de cada tipo de terreno.

2. Con carácter general, la parcela rústica para edificar no podrá ser inferior a una hectárea.

3. Quedan excepcionados, por su propia naturaleza, de dichos parámetros las parcelaciones de terrenos destinadas a la implantación de:

- Infraestructuras.
- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Imágenes o símbolos.
- Yacimientos arqueológicos.

- Vías pecuarias.

- Establos, granjas avícolas y similares.

- Casas cortijo que, a la aprobación definitiva de este Plan, puedan justificarse su preexistencia.

- Complejos turísticos o de equipamientos relacionados con la salud, ejecutado en una única actuación, con superficie no inferior a 50 ha, con declaración previa de interés general y previa aprobación de una memoria descriptiva del proyecto y estudio de conexiones con los sistemas generales redactada por técnico competente.

Artículo 10.5. Parcela histórica.

4. Se entenderá por parcela histórica en esta clase de suelo aquellas parcelas rústicas, resultantes de procesos de segregación de fincas matrices, que en ningún caso sean constitutivas de parcelación urbanística, y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación inicial de esta Revisión.

Para la efectividad de la aplicación del concepto de parcela histórica, en relación a la autorización de usos y edificaciones permitidas por estas Normas en esta clase de suelo, deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de la Inscripción Registral de la propiedad o en su defecto escritura pública.

- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.

- Identificación en documentos cartográficos oficiales.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la parcela deberá tener una superficie mínima de 5.000 m².

El reconocimiento de parcela histórica consistirá en la emisión de una declaración municipal de la que se desprenda la concurrencia de alguno de los requisitos anteriores y que la misma no es resultado de un proceso de parcelación urbanística.

Artículo 10.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizado unitario.

3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discorra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad

horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona del suelo de que se trate.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hayan iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.

Artículo 10.7. Nuevos asentamientos.

Según lo dispuesto en el artículo 52.6 de la LOUA se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

CAPITULO II

División y desarrollo del suelo no urbanizable

Artículo 10.8. División superficial.

El suelo no urbanizable, conforme al nivel de preservación que el Plan establece respecto de su condición natural, se divide en los siguientes tipos o categorías:

1.º Suelo no Urbanizable de Carácter Rural.

2.º Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la legislación urbanística:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Hidrológica.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Dominio Público.

3.º Suelo no Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 10.9. Categorías del suelo no urbanizable.

- Suelo no urbanizable de carácter rural (SNU-CR).

Comprende los terrenos dedicados al cultivo de olivos, los cuales otorgan la imagen e identidad paisajística de la comarca. No tiene una ubicación específica ni concentrada, sino que se extiende prácticamente por todo el municipio. Permite la ubicación de los usos contenidos en las normas particulares correspondientes.

- Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado (SNU-CR).

Corresponde al asentamiento de Escarchalejo.

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-CR).

Se integran en esta categoría de Suelo no Urbanizable los terrenos que reúnan las características o en que concurran las circunstancias suficientes para justificar su especial protección.

La identificación nominal, que de cada una de las áreas se realiza en los artículos subsiguientes debe entenderse como Catálogos de protección a los efectos de su preservación del desarrollo urbano, conservación y/o mejora de los terrenos delimitados.

La relación nominal realizada no debe entenderse como limitativa, debiéndose ampliar la misma cuando sea oportuno mediante el correspondiente expediente de ampliación del catálogo.

De conformidad con el artículo citado, según las circunstancias que motivan la necesidad de protección, los terrenos correspondientes se agrupan en las siguientes áreas y subáreas genéricas:

- Areas de Especial Protección Yacimientos (SNU-PY).
- Areas de Especial Protección Ambiental (SNU-PA).
- Areas de Especial Protección Hidrológica (SNU-PH).
- Areas de Especial Protección de Dominio Público Natural (SNU-PD).

Areas de Especial Protección Yacimientos (SNU-PY).

- Subárea de Yacimientos arqueológicos. Area que corresponde a los yacimientos arqueológicos de La Bobadilla, El Pontón y del Cerro del Obispo.

- Subárea de Yacimientos mineralógicos. Area que corresponde a las canteras de Escayescos y Alcayesos.

Areas de Especial Protección Ambiental (SNU-PA).

- Subárea de Protección de cerros. En dicha área se engloban Sierra Ahillos, Sierra de San Pedro, Sierra de Orbes, Sierra de Caniles, y Cerro del Calvario.

- Subárea de Protección de lagunas. La conforman la Laguna Honda y la Laguna del Chinche.

- Subárea de Protección de riberas.

Areas de Especial Protección Hidrológica (SNU-PH).

- Subárea de Protección de Ríos. En dicha área se engloban el río Guadajoz, el río San Juan y el arroyo Víboras.

- Subárea de Protección de Acuífero. Son los terrenos situados al oeste de término a la falda sur de la Sierra Ahillos, y los pozos Cruz del Rojo, de Esteban Sánchez, cerro de la Cal y Fuente Malaguilla.

- Subárea de Protección de Embalse. Corresponde el espacio inundable del pantano de Vadomojón.

Areas de Especial Protección de Dominio Público (SNU-PD).

- Subárea de Protección de Carreteras. En dicha área se engloban la fajas de protección de las carreteras nacionales N-432, N-321 y las carreteras vecinales JV-2240, JV-2231, JV-2232, JV-2232, JV-2233, JV-2214, JV-2235, JV-2234.

- Subárea de Protección de Vías Pecuarias. Consistente en las fajas de protección de: Cañada Real de la Tejera a Martos, Cañada Real de la Fuente Amuña, Cordel de Baena o del Becerro, Tumba la Graja, Colada del Castillo de Locubín a Martos y Colada de Los Charconcillos; Abrevadero de La Zahúrda y Abrevadero del Fontanar. En cumplimiento del art. 39 del R.D.

- Subárea de Protección de Corredor Verde. Consiste en el camino que recorre el antiguo trazado del ferrocarril convertido en corredor verde.

- Subárea de Protección de Dotaciones Públicas.

Artículo 10.10. Desarrollo del suelo no urbanizable.

Para la ejecución de las previsiones de Plan General podrá formularse en el Suelo no Urbanizable las siguientes figuras de planeamiento e instrumentos de ordenación:

- Planes Especiales para la conservación y mejora específicas de las Areas de Protección Especial anteriormente definidas.
- Catálogos complementarios de los Planes Especiales.

CAPITULO III

Condiciones particulares en suelo no urbanizable

Artículo 10.11. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Se establece como uso característico de esta categoría de suelo el uso global agrícola y pecuario, en cualquiera de sus modalidades o pormenorizaciones.

Se considerarán como usos compatibles con el anterior los correspondientes a las redes de servicio público y a sus dependencias y servicios complementarios, y los que en aplicación de su legislación específica o por que sean objeto de declaración singular sean considerados como de utilidad pública o de interés social, justifiquen su necesidad objetiva de emplazamiento en medio rural, y se destinen a alguna de las siguientes actividades o usos específicos:

a) Hoteles, Hoteles-Apartamento, y Pensiones que se sitúen a una distancia no inferior a 2 kilómetros del núcleo principal.

b) Complejos sociorecreativos de cualquier tipo.

c) Industrias de transformación, tratamiento, envasado o almacén, que precisen de una superficie superior a 3 ha. O a la vacante en el suelo urbano o urbanizable.

d) Dependencias institucionales vinculadas a servicios rurales.

e) Centros rotacionales educativos, deportivos, asistenciales, sanitarios y religiosos destinados a la prestación de servicios a la población rural o que por su capacidad o dimensión no puedan ubicarse en el suelo urbano o urbanizable.

f) Cementerios e instalaciones para la gestión y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

g) Parques suburbanos zoológicos y acuáticos.

h) Instalaciones para la acampada al aire libre.

i) Cualquier otro semejante a los expuestos y que sean susceptibles de declaración.

Excepcionalmente, en aquellas fincas del Suelo no Urbanizable de protección genérica ocupadas por edificaciones o instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas, se considerarán también como usos compatibles los correspondientes a las actividades previamente autorizadas en cada caso.

Artículo 10.12. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica:

1. Area de especial protección yacimientos.

La delimitación de dichas zonas cuando no vengán contenidas en Planes Especiales se realizarán por el procedimiento de delimitación de Unidades de Ejecución.

Las condiciones particulares de las Subáreas que se puedan establecer serán las siguientes:

a) Subáreas de Protección de Yacimientos de Interés Científico y Mineralógico. Protección de los Yacimientos de Interés Científico:

- La regulación de las subáreas quedaran sujetas a las Normas del PEPMF.

Se establecen unas franjas de protección de 50 m de ancho alrededor de las zonas específicamente delimitadas por los yacimientos, en las que no será autorizada ninguna edificación.

- Cuando por su especial importancia se detecten yacimientos mineros en el término municipal se delimitarán terrenos con carácter, los mismos quedarán protegidos y destinados al fin para el cual se han delimitado, estableciéndose, asimismo, unas franjas de protección de idénticas características que las especificadas en el apartado a) anterior.

b) Subárea de protección de yacimientos arqueológicos.

En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La edificación y urbanización en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley 1/91, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ejercitando la Administración municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

2. Area de especial protección ambiental.

Se considera como uso global característico el forestal, propiciándose la repoblación con espacios iguales y compatibles con los existentes.

- Son usos prohibidos los no ligados a las propias explotaciones forestales.

- Se consideran usos compatibles o autorizados los tendientes a fomentar las actividades recreativas del tipo de Parques Rurales y campamentos de turismo rural. Las edificaciones precisas para las instalaciones relacionadas con dicho uso y que no serán superiores a 100 m²/ha, previa declaración municipal de interés social.

- Las actividades y usos estarán, en todo caso, sujetas a las normas del PEPMP.

- En el caso de la laguna Honda y la laguna del Chinche, las normas de protección se ajustarán a lo determinado por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y las establecidas por el PEPMF.

3. Area de especial protección hidrológica.

- Se considera como uso global característico el forestal y el agrícola, propiciándose la repoblación con espacios apropiados, quedando protegida la vegetación existente.

- Quedan prohibidos cualquier otro uso, excepto aquellos que sean autorizados de conformidad con la Legislación aplicable en materia de aguas por el Organismo de Cuenca y que sean concordantes con las normas del PEPMF.

- En desarrollo del Plan se promoverá el deslinde exacto de las zonas de dominio público de los cauces que se protegen y que constituirán las delimitaciones de las subáreas establecidas.

- Queda específicamente prohibida la instalación de piscifactorías en los cauces existentes en estas subáreas.

4. Areas de especial protección de dominio público:

4.1. Subárea de especial protección vías pecuarias.

- El uso global característico debe fomentar además de los fines establecidos en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, fomentar, entre otros fines ambientales: La biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y las actividades compatibles y complementarias.

- Se consideran usos prohibidos o incompatibles dentro de las vías pecuarias establecidos cualquier otro que no sea el característico.

En cumplimiento de los arts. 16 y 17 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, los Usos compatibles y complementarios son:

1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejer-

citarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

2. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Usos complementarios:

1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

2. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.

3. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

- Se establecen unas franjas de protección de las vías pecuarias de 25 metros contados a ambos lados de las lindes de éstas según los anchos legales que tengan en la clasificación otorgada por el Ministerio de Agricultura, dentro de las cuales no se autorizará ninguna edificación o instalación salvo de vallado o amojonamiento.

En estas franjas de protección se considerarán como usos compatibles los característicos de las áreas o subáreas colindantes.

- En desarrollo del Plan se promoverá un nuevo deslinde al amparo de la Ley y Reglamento de las Vías Pecuarias.

4.2. Area de protección de dotaciones públicas.

- Se establecen unas franjas de protección de 50 m de ancho alrededor de las dotaciones públicas sobre las que queda prohibida cualquier uso que no sea el estrictamente global del área donde se ubica la dotación y, en especial, a aquellos que supongan actividad edificatoria de cualquier tipo.

- Estas franjas de protección serán independiente de las que con carácter sectorial puedan existir.

CAPITULO IV

Normas particulares en suelo no urbanizable

Artículo 10.13. Generalidades.

En el Suelo no Urbanizable de protección la regulación de aspectos relativos a los actos de edificación e instalaciones se regirá por las condiciones particulares del presente Capítulo.

Artículo 10.14. Tipos de edificación.

Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en 11 tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos.

Estos 11 tipos de obras son:

- Edificación agrícola.
- Servicio de carretera.
- Edificación pública.

- Instalación deportiva y recreativa.
- Instalación agropecuaria.
- Industria.
- Instalación extractiva.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Vivienda afecta a la explotación.
- Infraestructuras interurbanas.

Artículo 10.15. Condiciones de implantación.

Las señaladas en el artículo 52 de la LOUA.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse el cumplimiento de las condiciones particulares de implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras y otras edificaciones) y de edificación (separación a linderos y ocupación), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no existe posibilidad de formación de nuevo asentamiento en el lugar.

Artículo 10.16. Condiciones de la edificación.

A) Condiciones estéticas y paisajísticas.

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.

- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.

- En caso de que se realicen terraplenes de 1,5 metros de alturas éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 metros.

- Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Se prohíben los cuerpos volados y cerrados, los frentes de forjados y las cubiertas a cuatro aguas.

B) Cerramiento de parcela:

- En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento, su parte de fábrica maciza no superará los 80 cm de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.). Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

C) Vertidos:

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección, en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio físico (N.8.4.Vertidos, de las Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades).

- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, se situará a más de 15 m de los linderos de la parcela y a más de 150 m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

- Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo o ficha correspondiente.

Artículo 10.17. Tramitación.

El régimen del Suelo No Urbanizable, las Actuaciones de Interés Público, los Planes Especiales, los Proyectos de Actuación, la tramitación y aprobación de éstos, se regula según los artículos 52, 42 y 43 de la LOUA.

Además de lo contenido en estos artículos, se justificará el cumplimiento de:

- Legislación específica o normativa sectorial de aplicación en razón del uso o actividad que se desarrollará en las edificaciones o instalaciones.

- Normativa de protección y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

Artículo 10.18 Fuera de ordenación. Edificios, parcelas y usos.

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, se admitirán, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

CAPITULO V

Normas particulares de aplicación en suelo no urbanizable

Sección 1.ª: Edificación agrícola

Artículo 10.19. Definición.

Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

Artículo 10.20. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima. En el suelo no urbanizable se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efectos de la posibilidad de edificar:

Regadío: 2,5 ha.

Vid y olivo: 5 ha.

Otros cultivos de secano:

Dehesa, monte, encinar, etc.: 10 ha.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizando su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m. En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y se quisiera renovar la edificación, este Ayuntamiento podrá autorizar, la conservación, rehabilitación o reforma, de conformidad con el art. 52.1.B.c de la LOUA, del cortijo, siempre que no se aumente el volumen de la edificación, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección del PEPMF.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 50 m. Esta condición de implantación podrá ser eximida por este Ayuntamiento en base a los mismos supuestos señalados en el párrafo anterior, y cumpliendo en todo caso la legislación vigente en materia de carreteras.

Artículo 10.21. Usos.

Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- Viviendas para el personal o propietario de la explotación, siempre que se entienda justificada su necesidad y vinculación a la explotación, así como, su proporcionalidad en relación con el uso al que se vincule, arts. 52.1.B.b y 57.1 de la LOUA.

- Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños asilos y depósitos.

- Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.

- Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

Artículo 10.22. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: Una o dos plantas (7 m). Se autorizarán torre cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más del 50% de su perímetro.

Separación a linderos:

Parcela de regadío: 25 m. Excepto en las riberas de los ríos en que podrán colocarse junto al lindero siempre que no existan otras tres con anterioridad.

Parcela de secano: 50 m.

- Ocupación: La edificación no ocupará en planta más del 1% de la superficie de la finca. En caso de parcelas históricas de menos de 5.000 m², en las condiciones recogidas en el artículo 10.4, la ocupación máxima serán 50 m² suelo.

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

- La cubierta será inclinada en general, y a dos aguas o planos descompuestos, nunca a cuatro aguas.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

- No se permitirán frentes ni vuelos vistos de forjados.

- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

- La edificación se adecuará a las constantes tipologías de los cortijos de la comarca en que se vaya a implantar.

Artículo 10.23. Tramitación.

Para la tramitación de las edificaciones agrícolas solamente será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras ante el Ayuntamiento, según el art. 52.1.B.a de la LOUA, salvo para el caso de las viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación, para las que será necesario la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación de conformidad con el art. 52.1.B de la LOUA.

En cualquier caso se justificará debidamente el cumplimiento, tanto de las condiciones generales de implantación, como de las condiciones particulares que figuran en el presente artículo.

Asimismo, se justificará el cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Sección 2.ª: Servicio de carreteras

Artículo 10.24. Definición.

Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

Artículo 10.25. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

- Distancia mínima a eje de carreteras: 25 m. Esto, con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas

que establezca la legislación específica en materia de carreteras.

- Distancia máxima a eje de carreteras: 50 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m, salvo que se agrupen en «áreas de servicios de carreteras». Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones de «servicios de carreteras» y cumplirán las mismas condiciones de implantación que los «servicios de carretera» individualizados, salvo la distancia mínima entre un «área» y otro servicio de carretera que será mayor a 250 x N m, siendo N el número de edificaciones que integran el área.

Artículo 10.26. Usos.

- Gasolineras con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.
- Bares, restaurantes, hostales y moteles.
- Puestos de Socorro, áreas de descanso y básculas públicas.
- La edificación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Artículo 10.27 Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: Una o dos plantas (7 m).
- Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- Ocupación: La edificación no ocupará en planta más de un 25% de la superficie de la parcela.

Artículo 10.28. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción, propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos con un mínimo de tres.

Artículo 10.29. Tramitación.

La implantación de los «servicios de carretera», salvo los exclusivamente vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, así como las gasolineras sin edificaciones anejas se tramitarán de acuerdo con los artículos 52.1.C, 42 y 43 de la LOUA y se tendrá en cuenta las limitaciones establecidas en la legislación de carreteras.

«Para su autorización se deberá presentar en este Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial, en su caso, con el contenido del art. 42 de la LOUA, este deberá aprobarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia, mediante el procedimiento del art. 43 de la LOUA.»

Sección 3.ª: Edificación Pública

Artículo 10.30. Definición.

Edificación de titularidad o uso público.

Artículo 10.31. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.
- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 50 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

Artículo 10.32. Usos.

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- Hoteles, paradores, vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.
- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- Centros docentes, de formación sindical, profesional, casas de ejercicios, noviciados y seminarios.
- Residencias y albergues juveniles, de tercera edad, etc.
- Centros sanitarios y hospitalarios.
- Cementerios y necrópolis.
- Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural).

Artículo 10.33. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m). Excepcionalmente se podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.
- Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

Artículo 10.34. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Artículo 10.35 Tramitación.

La implantación de estas edificaciones, se tramitará de acuerdo con los artículos 52.1.C, 42 y 43 de la LOUA.

Para su autorización se deberá presentar en este Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial, en su caso, con el contenido del art. 42 de la LOUA, este deberá aprobarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia, mediante el procedimiento del art. 43 de la LOUA.

Sección 4.ª: Instalación deportiva y recreativa

Artículo 10.26. Definición.

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

Artículo 10.37. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 50 m.
- Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones: 100 m.

Artículo 10.38. Usos.

- Zonas de acampada.
- Parques recreativos naturales, parques de atracciones.
- Clubes deportivos de golf, hípica, tiro, náutica y otros de necesaria o conveniente implantación en suelo no urbanizable.
- Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.
- Discotecas, siempre que la distancia mínima a suelos urbanos y urbanizables y a edificaciones residenciales existentes sea superior a 1.500 m.
- Se excluye el uso residencial. No obstante, la instalación podrá albergar una vivienda, siempre que no se contravenga la legislación específica sectorial y la normativa de protección, en concreto, el PEPMF.

Artículo 10.39. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: La edificación tendrá un máximo de dos plantas.
- Separación a linderos: La edificación principal se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- Ocupación: La edificación ocupará en planta el 10% como máximo, de la superficie de la parcela.

Artículo 10.40. Infraestructura y dotaciones.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamientos, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación. Contará asimismo con acceso rodado.

Artículo 10.41. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 52.1.C, 42 y 43 de la LOUA.

Para su autorización se deberá presentar en este Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial, en su caso, con el contenido del art. 42 de la LOUA, este deberá aprobarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia, mediante el procedimiento del art. 43 de la LOUA.

Sección 5.ª: Instalación agropecuaria

Artículo 10.42. Definición.

Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves y piscifactorías.

Artículo 10.43. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- Distancia mínima a eje de carreteras: 100 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

Artículo 10.44. Usos.

- Granjas avícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura.
 - Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.
 - Silos y almacenes de abonos, herbicidas.
 - Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos, etc.
 - Aserraderos y explotaciones forestales.
- La edificación de la instalación agropecuaria, podrá albergar una vivienda para guarda, en el caso de que se justifique debidamente su necesidad.

Artículo 10.45. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación correspondiente.
- Separación de linderos: La edificación se situará a más de 20 m de los linderos de la parcela.

Artículo 10.46. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará de acuerdo con los artículos 52.1.C, 42 y 43 de la LOUA.

Para su autorización se deberá presentar en este Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial, en su caso, con el contenido del art. 42 de la LOUA, este deberá aprobarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia, mediante el procedimiento del art. 43 de la LOUA.

Sección 6.ª: Industria

Artículo 10.47. Definición.

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración y almacenamiento de productos.

Artículo 10.48. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 200 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 500 m. No obstante, podrá situarse a menos de 500 mts. de otra única industria, pudiendo agruparse ambas a fin de aprovechar los servicios comunes.

Artículo 10.49. Usos.

Industrias y almacenes que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para guarda, siempre que esté justificada su necesidad.

Artículo 10.50. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: La que necesite la industria. En caso de superarlas dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.
- Separación de linderos: La edificación se situará a más de 25 m de los linderos de la parcela.
- Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

Artículo 10.51. Tramitación.

La implantación de estas industrias en el medio rural se tramitará de acuerdo con los artículos 52.1.C, 42 y 43 de la LOUA.

Para su autorización se deberá presentar en este Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial, en su caso, con el contenido del art. 42 de la LOUA, este deberá aprobarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia, mediante el procedimiento del art. 43 de la LOUA.

Sección 7.ª: Instalación extractiva

Artículo 10.52. Definición.

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

Artículo 10.53. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, salvo en extracciones a cielo abierto, canteras y graveras que deben estar situados a una distancia mínima de 2 km de cualquier núcleo de población.

Artículo 10.54. Usos.

- Minas a cielo abierto.
- Minas subterráneas.
- Canteras.
- Graveras.

Artículo 10.55. Condiciones de la instalación.

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el PEPMF, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas, y no alteran la geomorfología de la zona.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

Altura: La que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

Artículo 10.56. Cese de las explotaciones.

Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y flora.

Artículo 10.57. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones extractivas, se tramitará de acuerdo con los artículos 51.C, 42 y 43 de la LOUA.

Para su autorización, deberá presentar en este Ayuntamiento, además del Proyecto de Actuación correspondiente, los siguientes documentos:

- Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que, se pueda estudiar y valorar las posibles repercusiones de la implantación, figurando en el mismo núcleos de población próximos, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, carreteras, montes protegidos y cuanta información gráfica se pueda aportar para establecer la idoneidad de emplazamiento.

- Estudio Previo de Evaluación del Impacto Ambiental, y de no afectación a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

- Justificación de los servicios de los que va a estar dotada la instalación y situación de los vertidos, debiéndose acompañar un estudio sobre los vertederos de estas instalaciones en el que se demuestre que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni variar los microclimas, ni la geomorfología de la zona.

- Plan de restauración, informado favorablemente por la Delegación Provincial del Medio Ambiente.

Sección 8.ª: Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo 10.58. Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Artículo 10.59. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales, y en especial la normativa de protección y el PEPMF.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de «industrias».

Artículo 10.60. Usos.

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.

- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustibles, y refinerías de petróleo.

- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

- Aeropuertos y helipuertos.

- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

Artículo 10.61. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

- Separación de linderos: La edificación principal se situará a más de 25 m de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

- Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visibles (cumbres de montañas, entornos próximo a embalses, riberas de ríos, etc.) se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

Artículo 10.62. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará directamente, mediante solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 52.3 de la LOUA, ello con independencia de la presentación y aprobación, en su caso, del Proyecto de Actuación. A dicha solicitud deberá acompañar:

- Autorización administrativa pertinente en aplicación de la legislación sectorial que le sea propia.

- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y en concreto del PEPMF.

- En el caso de que se dieran las circunstancias recogidas en el último párrafo del apartado de «implantación» de la presente ficha, es decir que la edificación admitiera una localización extensa a lo largo de la infraestructura se justificará el cumplimiento de las condiciones particulares de implantación allí señaladas.

- Estudio de integración paisajística de la edificación en el caso señalado en las «condiciones estéticas y paisajísticas» de esta ficha.

Sección 9.ª: Vertedero

Artículo 10.63. Definición e implantación.

Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.

- Distancia mínima a la instalación a eje de carreteras: 500 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

- Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes, no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural.

- Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del PEPMF se asegurará la ausencia de impacto ambiental y en especial la no afectación de los recursos hidrológicos.

Artículo 10.64. Usos.

- Vertederos controlados de basura.

- Vertederos de escombros.

- Estercoleros, basureros y vertederos de chatarras.

- Cementerios de coches.

- Balsas de alpechín.

- Planta de Biomasa.

Artículo 10.65. Condiciones de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- Altura: Una planta.
- Separación a linderos: 25 m.
- Cerramiento de parcela: La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne.

Artículo 10.66. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que se pretenda implantar un vertedero controlado de basuras.

En caso de general vertidos, éstos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 10.67. Tramitación.

La implantación de estos «vertederos», se tramitará de acuerdo con los artículos 52.1C, 42 y 43 de la LOUA.

Para su autorización, deberá presentarse en este Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

- Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental, y de no afectación a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

- Justificación mediante los estudios oportunos de la no afectación de los recursos hidrológicos.

- Justificación de que los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación próximas o edificaciones en el medio rural del entorno.

- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

Sección 10.ª: Vivienda

Artículo 10.68. Definición.

Edificación aislada para vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, según el art. 52.1.B.b. de la LOUA.

Artículo 10.69. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 100 m, y en todo caso, la que determine la legislación vigente en materia de carreteras.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

- Parcela mínima: La determinada para cada tipo de cultivo, con la excepcionalidad contemplada en el mismo para parcelas históricas de menor superficie.

Artículo 10.70. Uso.

Vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, y quede justificada su necesidad.

Artículo 10.71. Tramitación.

La implantación de estas «viviendas», requerirá de acuerdo con el artículo 52.1.B de la LOUA, con carácter previo a la obtención de licencia, la presentación y aprobación de un proyecto de actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la misma Ley.

Artículo 10.72. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: Una o dos plantas (7 m).

- Separación a linderos: La edificación estará situada a una distancia mínima de 15 m de los linderos de la parcela.

- Composición: La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave. Evitándose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.

- Materiales: Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán.

- Cubiertas: Las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

- Cerramiento de parcela: Es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de parcela. Caso de realizarse se ajustará estrictamente a lo señalado en las normas generales de este título.

- Ocupación máxima: 1%.

- Deberá garantizarse la depuración de los vertidos de la vivienda. Como mínimo, y con carácter obligatorio, se instalará una fosa séptica. La disposición y dimensiones de los distintos elementos se acogerá a lo dispuesto en la NTE-ISD.

Sección 11.ª: Infraestructuras interurbanas

Artículo 10.73. Tipos.

Clasificamos a las infraestructuras interurbanas en los siguientes grupos:

- De superficie:

- Carreteras.

- Vías férreas.

- Canales.

- Aéreas:

- Líneas de alta tensión.

- Subterráneas:

- Redes de agua.

- Líneas telefónicas.

- Emisarios.

- Otras condiciones.

De superficie:

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, lo que comporta grave alteración del medio, utilizando en su lugar otros recursos técnicos como túneles o viaductos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de las maquinarias, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedarán sin uso se levantará el firme y se repondrá capa vegetal.

En aquellos tramos de carretera que confluyan en núcleos urbanos deberán plantarse hileras de arbolado en ambas márgenes hasta una distancia de 500 m medidos desde el final de la población.

Aéreas:

La instalación de líneas eléctricas aéreas en Suelo No Urbanizable con alguna de las figuras de protección previstas en el presente Plan así como las áreas que puedan considerarse de influencia de la Subárea de Protección de las Lagunas, deberá cumplir lo establecido en el Decreto 194/90, por el que se establecen normas de protección de avifauna para instalaciones de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores no aislados, siempre que dicho uso se considere compatible en los distintos tipos de suelo.

Subterráneas:

Todas las infraestructuras subterráneas harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

Artículo 10.74. Estudio previo de impacto ambiental.

Cualquier proyecto de infraestructura que pretenda atravesar suelos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del PEPMF, u otros parajes de singular valor paisajístico, deberá acompañarse de un Estudio previo de Impacto Ambiental, que según el art. 11 del Decreto 292/95, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, deberá contener:

1. Descripción del proyecto y sus acciones. Examen de alternativas técnicamente viables y presentación de la solución adoptada.
2. Inventario ambiental y descripción de las interacciones ecológicas y ambientales claves.
3. Identificación y valoración de impactos en las distintas alternativas.
4. Propuesta de medidas protectoras y correctoras.
5. Programa de vigilancia ambiental.
6. Documento de síntesis.

Igualmente se acompañará Estudio de no afección de restos arqueológicos cuando sea previsible su aparición.

Artículo 10.75. Tramitación.

La tramitación de cualquier proyecto de infraestructura se ajustará en cada caso a la legislación vigente específica y, en el supuesto de que resulte preceptiva la licencia urbanística, deberá contar con la autorización de los organismos competentes y se tramitaran conforme a la LOUA.

TITULO XI**NORMAS GENERALES DE PROTECCION****Artículo 11.1. Definición.**

Son las normas que tienen por fin la conservación, mejora y restauración del medio ambiente y patrimonio natural y edificado.

CAPITULO I**Condiciones para la proteccion del patrimonio natural****Sección I: Protección de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras básicas****Artículo 11.2. Carreteras, caminos y sendas.**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía cuyo ancho varía según el tipo de vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- a) En la C-432 y en la C-321 en todo el término municipal el ancho de la franja es de ocho (8) metros.
- b) En el resto de las carreteras el ancho de la franja es de tres (3) metros.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

2. La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exte-

riormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que varía según el tipo de vía:

- a) En las carreteras señaladas en el punto 1.a) anterior la distancia es de veinticinco (25) metros.
- b) En el resto de carreteras la distancia es de ocho (8) metros.

En la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial previa autorización del organismo encargado.

3. La zona de afección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de:

- a) Cien (100) metros en las carreteras señaladas en el punto 1.a) anterior.
- b) cincuenta (50) metros en las carreteras señaladas en el punto 1.b) anterior.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.

4. La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada se establece en:

- a) Cien (100) metros en las vías de gran capacidad.
- b) Cincuenta (50) metros en las vías convencionales de la red principal.
- c) Veinticinco (25) metros en el resto de carreteras.

5. La distancia mínima de cualquier valla a la arista exterior de la explanación será de:

- a) ocho (8) metros en las carreteras señaladas en el punto 1.a) anterior.
- b) Tres (3) metros en el resto de las carreteras.

6. La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término que no estén catalogadas como vías pecuarias será de cuatro (4) metros.

7. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

8. En suelo no urbanizable se recomienda que los nuevos accesos se sitúen a una distancia mínima de otro existente de dos mil (2.000) metros en la red básica y de quinientos (500) metros en el resto de carreteras. El organismo encargado podrá limitar con carácter obligatorio los lugares en que los accesos puedan construirse en función del tráfico generado por la actividad e incidencia en el trazado de la carretera. Las situaciones existentes de actividades con accesos individuales en un frente continuo de la carretera deberán reconducirse hacia acceso único a través de vía de servicio.

Artículo 11.3. Vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su anchura efectiva con la anchura legal establecida en el «proyecto de clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Alcaudete aprobado por O.M. de 28.1.1947 (BOP de 18.2.47). Para ello se procederá por la Consejería del Medio Ambiente a la redacción del oportuno expediente de deslinde y amojonamiento.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley de Vías Pecuarias, y el art. 17 de R.D. 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias, incluyendo los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero, de acuerdo con la clasificación aprobada.

2. En tanto no se haya procedido al deslinde, la distancia entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados será la legalmente establecida.

3. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por el IARA.

Artículo 11.4. Energía eléctrica alta tensión.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68, de 28 de noviembre).

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en este Reglamento.

- Edificios y construcciones: $3,30 + V(kv)/150$ m (con un mínimo de 5,00 metros).

- Bosques, árboles y masas de arbolado: $1,50 + V(kv)/100$ (con un mínimo de 2,00 m de zona de corta de arbolado).

Artículo 11.5. Redes de abastecimiento y saneamiento.

1. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro (4,00) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Sección II: Protección del medio ambiente

Artículo 11.6. Protección de cauces, riberas y márgenes.

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas, los márgenes de los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En tanto no se regulen las condiciones de protección en estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de veinte (20) metros en horizontal y dos (2) metros en vertical de los cauces naturales.

2. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 7 del Título X.

3. En aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962, de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental 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.

4. La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en el Orden de 24 de enero de 1974, en los arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario

acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

5. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 11.7. Zona de protección de embalses.

Para su protección se considera el Decreto 2495/66, de 10 de septiembre, donde se fija una distancia mínima de 500 m, tomada desde el nivel de máximo embalse.

Artículo 11.8. Protección de recursos hidrológicos.

Se pretende recuperar o mantener el dominio público vinculado a la red de drenaje e impedir el deterioro de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Se distinguen los siguientes apartados:

1. Cauces, riberas y márgenes:

a) Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

La realización de obras o actividades en los cauces, riberas y márgenes, se someterá a los requisitos exigidos en el Capítulo III del RDPH.

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

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el D.L. 52/62, de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos se dedicarán preferentemente a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes, siempre que dichos usos no dificulten la libre circulación de las aguas.

Se instará al Organismo competente (Organismo de Cuenca del Guadalquivir) a que efectúe el deslinde del dominio público hidráulico en los casos en que no esté realizado.

2. Aguas subterráneas.

a) Quedan prohibidos los vertidos directos e indirectos de los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas o galerías. Asimismo, está prohibida la realización de cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

b) 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.

c) Las fosas sépticas no podrán situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

3. Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

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 o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá de ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo II del Título V de la vigente LA.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.

b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

Deberá elaborarse una ordenanza municipal de vertidos a la red de alcantarillado donde se contemplen los parámetros de vertidos de las industrias.

4. Regulación de recursos.

a) Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el D. 928/79, de 16 de marzo, 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.

b) Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.9. Protección de la vegetación.

1. Se considerarán masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en la materia.

3. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

b) En caso de cambio de uso debido a la ejecución de suelos urbanos o urbanizables, las cesiones de áreas libres y zonas verdes, se localizarán preferentemente en las masas forestales, debiendo además adaptarse los proyectos de edificación en cada parcela de forma que se minimice la afección a las masas vegetales y estando obligado a reponer igual número de árboles que los eliminados, y de las especies adecuadas, en la propia parcela o, en caso de imposibilidad física, en las zonas de uso público.

4. Todo proyecto de edificación de tipología Unifamiliar Aislada y Ciudad Jardín deberá incluir el proyecto de jardinería de la totalidad de la parcela en relación a garantizar la conservación del arbolado existente, según el apartado anterior, o a la obligación de prever la plantación de al menos un ejemplar de porte arbóreo, de las especies adecuadas, por cada 200 m² de parcela.

Artículo 11.10. Protección de la fauna.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística 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 sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los datos que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Artículo 11.11. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados o a un volumen superior a cinco mil (5.000) metros cúbicos deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a 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.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. En cualquier caso, no podrán desarrollarse actividades extractivas en las Categorías de Suelo No Urbanizable en que se prohíbe expresamente en estas Normas.

Artículo 11.13. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el pai-

saje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

3. Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

Asimismo, deberá redactarse una ordenanza municipal que regulará la publicidad exterior, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, en relación a las dimensiones, calidad, características y balización de la misma.

4. La implantación de cualquier objeto o instalación que por su volumen, altura, estructura o características propias (depósitos, torretas eléctricas, antenas de comunicación, etc.) tengan una especial incidencia paisajística y medio ambiental sobre el entorno físico donde se proyecta localizar, estará sujeta a Evaluación de Impacto Ambiental por parte de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

5. Se establece un perímetro de protección paisajística de quinientos (500) metros en los que no se podrán instalar carteles ni inscripciones, ni implantar cualquier tipo de actividades con incidencia visual en los bordes de la cornisa del río Guadalquivir.

Artículo 11.14. Protección atmosférica.

No se concederá licencia urbanística para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población o a los suelos protegidos señalados por estas Normas. En especial las actividades industriales y extractivas deberán evitar la localización de collados, valles cerrados y zonas en donde los vientos locales dominantes concentren la inmisión de humos o partículas, ya sea por circulación o inversión térmica. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en la legislación sectorial específica sobre control de la contaminación atmosférica de actividades industriales.

Artículo 11.15. Protección de yacimientos de interés científico.

1. Se entiende por yacimientos de interés científico los de carácter histórico, geológico o paleontológico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, cuya protección debe quedar asegurada.

2. En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente, se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La edificación y urbanización en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley del Patrimonio Histórico Español y la Ley del Patrimonio Histórico de la Comunidad Autónoma Andaluza, ejercitando la Administración Municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de yacimientos de interés científico deberá ser paralizada la actividad en la zona afectada y se comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

Sección III: Regulación de actividades

Artículo 11.16. Infraestructuras.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá ser autorizada o informada favorablemente por el organismo competente, sujetarse ade-

más a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia y atender a las normas siguientes:

a) Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder una vez terminadas las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo, asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

b) La realización de obras de infraestructura deberá elevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental en el que se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

Artículo 11.17. Actividades extractivas.

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas y las que de este tipo lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la licencia urbanística, de acuerdo con el procedimiento de la legislación urbanística vigente.

2. Quedan exceptuadas de informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente:

a) Las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no se exijan la aplicación de técnicas mineras.

3. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

Artículo 11.18. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener ese carácter, a los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, las construcciones destinadas a vivienda.

3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, tramitada con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística vigente. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actividades señaladas en el artículo 11.21. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias

a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

Artículo 11.19. Actividades industriales.

Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción o ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello, deberá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, y sólo tras la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén se podrá conceder licencia urbanística y de actividad.

Artículo 11.20. Actividades turísticas y recreativas.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, parques rurales o áreas de adecuación recreativa, y campamento y albergues juveniles o similares, en el Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, mediante presentación del proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y sus incidencias en el medio.

2. La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuación recreativa, estará en todo caso sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Los campamentos de turismo se localizarán en las áreas de Suelo No Urbanizable donde específicamente se tolera este uso por no existir disposición sectorial o restricción por protección en contrario. En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de utilidad pública o interés social y será tramitada con arreglo a la legislación andaluza en materia de campamentos turísticos.

4. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en estas Normas. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables entendiéndose por tales aquéllos que cuentan con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

5. Cuando lo juzgue necesario, la CPOTU podrá autorizar la instalación de campamentos a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamientos para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

6. Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

7. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes se considerarán excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. En este supuesto la obtención de licencia urbanística

requerirá la expresa declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. En la documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de residuos y vertidos que hayan de generarse.

Artículo 11.21. Instalaciones de gestión de RSU.

1. La creación de instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos tales como instalaciones de concentración y transferencia, de eliminación o de aprovechamiento y valoración se realizarán de acuerdo con el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, que desarrolla el Reglamento de Residuos de Andalucía y a los planes directores provinciales de gestión de residuos sólidos urbanos y de residuos de construcción y demolición 2004-2008, además estarán siempre sujetas a la obtención de licencia urbanística, tramitada con arreglo a la legislación urbanística vigente, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.
- Sistema de captación y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores y humos.

- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.

- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

2. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales agrícolas.

3. La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad puede calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Quedan prohibidos los vertederos incontrolados existentes, para los que se plantea su erradicación y sellado.

5. En las áreas industriales deberán tenerse en cuenta los objetivos de gestión del Plan de Residuos Peligrosos de Andalucía, Decreto 99/2004, de 9 de marzo.

Artículo 11.22. Estudio de Impacto Ambiental.

1. A los efectos de estas Normas se entenderá por Estudio de Impacto Ambiental el conjunto de informes y análisis encaminados a identificar, predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o los efectos que los proyectos o actuaciones pueden originar sobre los distintos sectores del medio ambiente.

2. Las actividades, proyectos y actuaciones que deberán contener un Estudio de Impacto Ambiental se recogen en el artículo siguiente.

Artículo 11.23. Usos y actividades sometidos a previa evaluación de impacto ambiental.

Las actividades y usos que se detallan en el Anexo primero de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, estarán sometidos a la redacción de Estudio de Impacto Ambiental para su implantación en cualquier punto del ámbito municipal.

CAPITULO II

Condiciones para la protección del patrimonio edificado

Artículo 11.24. Ambito de protección.

1. Las normas de protección serán de aplicación a los edificios y elementos que se señalen en el Catálogo que se redacte con posterioridad a este Plan.

Se incluye en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística un Inventario de Bienes con Valores Singulares de elementos, dentro del recinto de Arrabales Históricos, estableciéndose entre ellos distintos niveles de propuestas de protección. Asimismo se incluyen varios entornos urbanos de interés.

2. Para los edificios propuestos como Bien de Interés Cultural por esta Revisión a partir de la apertura de expediente de incoación de declaración se incluirá la delimitación del entorno afectado a cada uno, a los efectos de aplicación del art. 19.1 de la Ley 1/91, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 11.25. Niveles de protección.

1. Los edificios y construcciones que se cataloguen se agruparán en cuatro niveles ó grados de protección que se denominarán:

- Nivel 1: Catalogación P.I. Protección Integral.
- Nivel 2: Catalogación P.E. Protección Estructural.
- Nivel 3: Catalogación P.A. Protección Ambiental.
- Nivel 4: Catalogación P.U.P. Protección Urbana Paisajística.

2. La Protección Integral se establece para los edificios o monumentos Histórico-Artísticos, por ello sólo se permiten obras de conservación y mantenimiento. Se aplica a edificios y construcciones con importante valor arquitectónico y significación cultural, por ello, sólo se permiten actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio.

3. La protección estructural se aplica a edificios y construcciones con calidad arquitectónica, constructiva o tipológica por ello sólo se permiten, actuaciones tendentes a la conservación, mantenimiento de su configuración estructural, volumen de elementos significativos.

4. La protección ambiental se aplica a edificios y construcciones que sin presentar notables valores arquitectónicos conforman el valor ambiental del entorno por sus constantes constructivas y compositivas, por ello sólo se permiten en fachada actuaciones que permitan el mantenimiento de su volumen y composición.

5. Protección Urbana Paisajística. Se aplicará a conjuntos y entorno urbano, que sin tener valor individualmente cada uno de los inmuebles, sí lo tiene el conjunto de ellos y se pretende con esta medida preservar el ambiente y la morfología tradicional urbana.

Artículo 11.26. Usos y obras permitidas.

1. Para cada uno de los edificios que se cataloguen, se especificarán en su ficha correspondiente los tipos de obras, edificabilidad y usos permitidos.

2. No podrán ser objeto de demolición los edificios catalogados con el nivel 1, ni los cuerpos de fachada en su primera crujía de los incluidos en el nivel 2.

3. La competencia para los edificios declarados Bien de Interés Cultural corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 11.27. Tipos de obras.

Se establecen los siguientes tipos de obras:

a) Obras de mantenimiento.

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a la distribución interior, ni alterar el resto de sus características normales y funcionales. Se incluyen

en este tipo, entre otras, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de las conducciones.

Si la obra de mantenimiento, hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con la solución original.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, tales como vigas, soportes, muros, elementos de forjado o estructurales de la cubierta, pero sin alterar las características formales y funcionales.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzo o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa la solución proyectada en comparación con la solución original de las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivo, estético y funcional.

c) Obras de recuperación.

Son obras encaminadas a la adaptación a nuevos usos y a la puesta en valor, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación, están comprendidas las actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo, elementos estructurales originarios dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellos.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación u obstáculo para su comprensión histórica.

- Cualquier actuación, encaminada a la recuperación de las condiciones originales del elemento, la adecuación estructural para el soporte de mayores cargas o la incorporación de nuevas instalaciones para modernización de las existentes.

d) Obras de rehabilitación.

Son obras encaminadas a la adecuación del elementos o de una parte del mismo a los usos actuales a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general, estructura básica y a los demás elementos significativos, que lo singularicen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior que no afecten a la estructura ni a partes significativas, refuerzos o sustituciones de estructura, cambios de la decoración en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

e) Obras de reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

f) Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción en la totalidad o parte de la parcela, comprende:

- Obras de sustitución. Son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.

- Obras de ampliación. Son aquellas en las que se aumenta la superficie construida original, bien por remonte o colmatación de la parcela.

- Obras de nueva planta. Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

Excepto en las obras de mantenimiento, para el resto será preceptivo la intervención de un técnico competente sea cual sea el grado de protección.

Artículo 11.28. Relación de bienes con valores singulares.

5.1. P.I. Protección integral.

- PI1 Iglesia de Santa María.
- PI2 Iglesia de San Pedro.
- PI3 Iglesia de Santa Clara.
- PI4 Castillo.
- PI5 Murallas.
- PI6 Torre Caniles.
- PI7 Torre de la Harina.
- PI8 Torre de los Ajos.
- PI9 Torre de los Mesegueres.
- PI10 Torre del Molino del Moro.
- PI11 Chimenea Funes.
- PI12 Puente Romano.
- PI13 Ayuntamiento.

5.2. P.E. Protección estructural.

- PE1 Iglesia del Carmen.
- PE2 Hospital de la Misericordia.
- PE3 Convento e Iglesia de Jesús y María.
- PE4 Casa del Almirantazgo.
- PE5 Convento de la Fuente la Villa.
- PE6 Mercado de Abastos.
- PE7 Molino de la Fuente Amuña.
- PE8 C/ Carmen, 61-63.
- PE9 C/ Cuesta del Cerro, 1.
- PE10 C/ Cuesta del Cerro, 3.
- PE11 C/ Carmen, 11.
- PE12 C/ Magañas, 3.
- PE13 C/ Carmen, 31.
- PE14 C/ Carmen, 47.
- PE15 C/ Carmen, 19.
- PE16 Casa racionalista, C/ Juan Montilla, 2.
- PE17 C/ Magañas 1.

5.3. P.A. Protección Ambiental.

- PA1 Casa del Conde, C/ Carnicería, 7.
- PA2 Parador del Conde.
- PA3 Casa Hermanos Veguita.
- PA4 Casa Carmelo Martínez, C/ Carmen, 59.
- PA5 Casa Martí.
- PA6 Casa Funes.
- PA7 Casa de la Baronesa.
- PA8 Casa Escalona.
- PA9 Casa Palacios.
- PA10 Casa Martí Funes.
- PA11 Conjunto de Viviendas la Paz.
- PA12 Ermita de Santa Ana.
- PA13 Ermita de la Aurora.
- PA14 Calle Magañas.
- PA15 Ermita de Nuestra Señora de la Fuensanta.
- PA16 Villa Pilar.

5.4. P.U.P. Protección Urbana Paisajística.

- PUP1 Ermita de San Antón.
- PUP2 Ermita del Calvario.
- PUP3 Lavadero público. Arroyo Viruelo.
- PUP4 Fuente Zaide.
- PUP5 Cruz del Sordo.
- PUP6 Cruz del Molinillo.
- PUP7 Cruz del Humilladero.
- PUP8 Charca de la Fuente Amuña.
- PUP9 Parque Municipal.
- PUP10 Capilla de la Virgen de las Angustias.
- PUP11 Cuesta Torres-Ortega o cuesta Trompeta.

- PUP12 Edificio del Juzgado.
- PUP13 Callejón de San Marcos.
- PUP14 Primer tramo de la calle San Marcos.

Jaén, 17 de julio de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

CONSEJERIA DE EMPLEO

RESOLUCION de 18 de septiembre de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se acuerda el cumplimiento de la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Uno de Sevilla en el procedimiento abreviado núm. 758/2005, interpuesto por doña Nieves Romero Ortega.

En el recurso contencioso-administrativo P.A. núm. 758/2005, interpuesto por doña Nieves Romero Ortega contra Resolución de 18.2.2005 de la Dirección Provincial en Jaén del Servicio Andaluz de Empleo de la Consejería de Empleo, recaída en el expediente administrativo JA/PME/579/2004, por la que se deniega la subvención solicitada al amparo del Decreto 141/2002, por el que se incentiva la contratación indefinida, se ha dictado Sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Uno de Sevilla, con fecha 9 de mayo de 2006, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«Fallo: Que debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acto administrativo que es objeto de este procedimiento y referido en los antecedentes de esta Resolución, que anulo por no ser conforme a Derecho, declarando el derecho de la actora a recibir la ayuda solicitada. Sin costas.»

En virtud de lo establecido en el artículo 2.º.4.B de la Orden de 14 de julio, de delegación de competencias, y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 118 de la Constitución y 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y arts. 104 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, he dispuesto el cumplimiento en sus propios términos de la expresada sentencia, así como su publicación en el BOJA.

Sevilla, 18 de septiembre de 2006.- El Secretario General Técnico, Javier Aguado Hinojal.

CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE

RESOLUCION de 15 de septiembre de 2006, de la Dirección General de Planificación y Ordenación Turística, por la que se emplaza a los terceros interesados en el recurso contencioso-administrativo núm. 570/2006, interpuesto por Gerencia Hotelera, S.L., ante la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Ante la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, se ha interpuesto por Gerencia Hotelera, S.L., recurso contencioso-administrativo núm. 570/2006, contra la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto contra Resolución de 25 de octubre de 2005 de la Dirección General de Planificación y Ordenación Turística, por la que