



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 2)

### 1. Disposiciones generales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Orden de 25 de febrero de 2008, por la que se establecen las bases reguladoras de subvenciones para acciones y actividades sostenibles en los Parques Naturales y Nacionales de Andalucía incluidos en la Red Natura 2000 y sus Áreas de Influencia Socioeconómica, y por la que se efectúa su convocatoria para 2008.

114

### 5. Anuncios

#### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 18 de abril de 2008, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de noviembre de 2006 por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Albolote en sus determinaciones referentes a los suelos urbanos consolidados y los suelos industriales I-1. RIU: 18/000016/2008. Referencia: 1047/2006.

140

Número formado por dos fascículos

Jueves, 29 de mayo de 2008

Año XXX

Número 106 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

## 1. Disposiciones generales

### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

*ORDEN de 25 de febrero de 2008, por la que se establecen las bases reguladoras de subvenciones para acciones y actividades sostenibles en los Parques Naturales y Nacionales de Andalucía incluidos en la Red Natura 2000 y sus Áreas de Influencia Socioeconómica, y por la que se efectúa su convocatoria para 2008.*

#### P R E Á M B U L O

El Decreto 206/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, dispone que corresponde a la Consejería de Medio Ambiente la preparación y ejecución de la política de Gobierno en relación con las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de medio ambiente y, en particular, la protección, gestión y administración de la Red de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la propuesta de declaración de los mismos, así como el ejercicio de las competencias propias en relación con los Parques Nacionales ubicados en el territorio andaluz.

En el ejercicio de dichas competencias, y en coherencia con las directrices y normativas europea, estatal y autonómica al respecto, la Consejería de Medio Ambiente ha impulsado decisivamente los instrumentos para propiciar el desarrollo sostenible en los Parques Naturales y sus ámbitos de influencia socioeconómica, culminando con la aprobación por el Consejo de Gobierno de los Planes de Desarrollo Sostenible (PDS) de los Parques Naturales de Andalucía. Estos planes son un instrumento de dinamización socioeconómica del Gobierno andaluz, conforme al alcance que le otorga la Ley 2/1989, por la que se aprueba el inventario de los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, en la que se incide en el fomento del desarrollo socioeconómico de los Parques Naturales y sus ámbitos de influencia, sobre todo para crear infraestructuras y lograr unos niveles de servicios y equipamientos adecuados, mejorar las actividades tradicionales, integrar a los habitantes en las actividades generadas por la protección y gestión de los Parques Naturales, rehabilitar la vivienda rural y conservar el patrimonio arquitectónico.

En consonancia con la evolución de los principios del desarrollo sostenible, los citados planes, tienen como finalidad el fomento de las actividades socioeconómicas de manera compatible con la preservación de los recursos y valores, considerando al espacio protegido como el principal motor para el desarrollo social y económico de las poblaciones presentes en los Parques.

Constituyendo objeto esencial de la naturaleza de los PDS, como no podría ser de otra manera, la mayor implicación de todos los planes y políticas sectoriales en los ámbitos de influencia de los Parques Naturales de Andalucía, en aras a contribuir con la mayor sinergia posible en el desarrollo sostenible de nuestras comunidades rurales, las subvenciones cofinanciadas por el Fondo Europeo Agrícola para el Desarrollo Rural (FEADER) son contempladas como un incentivo importante para complementar las acciones sostenibles que precisa el desarrollo rural, incidiendo directamente en los municipios que conforman las Áreas de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales y Nacionales de Andalucía incluidos en la Red Natura 2000.

Así, desde la actual perspectiva, los incentivos del FEADER tienen como objetivo implicar a la población rural en el desa-

rollo sostenible del medio en el que se insertan. El conjunto de las subvenciones representan un incentivo importante para la población rural que no puede quedar exenta de otro tipo de actuaciones de coordinación, diversificación y desarrollo de las infraestructuras y comercialización necesarias; todas ellas íntimamente imbricadas con la protección de los recursos que posibilitan conservación y desarrollo socioeconómico del ámbito rural, de la única forma posible para el mantenimiento del patrimonio natural, de forma sostenible.

Por todo lo expuesto, previos los preceptivos informes, y en uso de las atribuciones conferidas en el artículo 21 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 107 de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

#### D I S P O N G O

Artículo 1. Objeto de las ayudas y régimen económico-presupuestario.

1. La presente Orden tiene por objeto establecer las bases reguladoras para la concesión de subvenciones por la Consejería de Medio Ambiente para la realización de actividades y acciones sostenibles en los Parques Naturales y Nacionales de Andalucía incluidos en la Red Natura 2000 y sus Áreas de Influencia Socioeconómica y efectuar su convocatoria pública para el año 2008.

2. Son Áreas de Influencia Socioeconómica las definidas por el artículo 38 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad y por el artículo 3 de la Ley 5/2007, de 3 de abril de la Red de Parques Nacionales.

3. La concesión de las subvenciones estará limitada a las disponibilidades presupuestarias existentes derivadas de las transferencias operadas por los fondos propios de la Junta de Andalucía así como el Fondo Europeo Agrícola para el Desarrollo Rural, estando incluido el régimen de ayudas al eje 3 del mismo (FEADER), y se deberán someter a fiscalización previa los correspondientes expedientes de gasto, pudiéndose adquirir compromisos de gasto de carácter plurianual en las condiciones previstas en el artículo 39 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sus disposiciones de desarrollo reglamentario.

4. Las subvenciones a las que se refiere la presente Orden se otorgarán con arreglo a los siguientes principios:

- a) Publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no discriminación.
- b) Eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados.
- c) Eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

5. Las subvenciones que se otorguen al amparo de las presentes bases reguladoras serán compatibles con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualquier Administración o ente público o privado, nacional, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

El importe de las subvenciones, en ningún caso, podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad o inversión subvencionada.

6. La cuantía de las subvenciones individuales que se otorguen a empresas privadas no podrá superar en ningún caso, las cantidades fijadas en las directrices comunitarias

sobre ayudas de Estado, teniendo las ayudas reguladas en la presente orden carácter de minimis.

7. Los rendimientos financieros que se generen por los fondos librados a los beneficiarios incrementarán el importe de la subvención concedida y se aplicarán igualmente a la inversión subvencionada, salvo que el beneficiario sea una Administración Pública, de acuerdo con el artículo 19.5 de la Ley General de Subvenciones.

#### Artículo 2. Régimen Jurídico.

Las subvenciones a las que se refiere la presente Orden se registrarán por lo dispuesto en la misma, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera y en el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba su Reglamento, en el Capítulo I del Título III de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, en el Título VIII de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento por el que se regulan los procedimientos para la concesión de subvenciones y ayudas públicas por la Administración de la Junta de Andalucía y sus Organismos Autónomos y su régimen jurídico, aprobado por el Decreto 254/2001, de 20 de noviembre y restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, se aplicarán las normas de derecho privado, así como lo que puedan disponer las leyes anuales del Presupuesto durante su vigencia.

#### Artículo 3. Cuantía.

1. El importe máximo de subvención que se considerará solicitable para un mismo proyecto será de 80.000 euros para los interesados del apartado 1.a del artículo 5 de la presente Orden, de 50.000 euros para los contemplados en el apartado 1.b); y de 20.000 euros para los contemplados en los apartados 1.c) y 1.d).

2. En cualquier caso, el importe total de subvención para actividades o inversiones de carácter productivo para un expediente no podrá superar el 75% del gasto total subvencionable. Las actividades o inversiones de carácter no productivo podrán recibir ayudas de hasta el 100% del gasto total subvencionable. A estos efectos, una actividad, sea generadora o no de ingresos, se considerará que es productiva siempre que favorezca a cualquier empresa o producción. En caso contrario, se considerará no productiva.

3. Con carácter general, las ayudas reguladas en la presente Orden estarán financiadas por fondos propios de la Junta de Andalucía así como con fondos FEADER, incluyéndose el régimen de ayudas reguladas en la presente orden en el eje 3 del mismo. Igualmente estas ayudas tienen la consideración de minimis, siendo de aplicación el Reglamento (CE) núm. 1998/2006 de la Comisión de 15 de diciembre de 2006 relativo a la aplicación de los artículos 87 y 88 del Tratado a las Ayudas de Minimis. El importe máximo total de la ayuda por beneficiario se fija, de conformidad con lo establecido en el Reglamento al que se refiere el párrafo anterior, en 200.000 euros durante un período de tres ejercicios fiscales a partir de la concesión de la primera ayuda de minimis, que se aplicará independientemente de la forma de ayuda o del objetivo perseguido, y que se expresa como subvención en efectivo. Las ayudas destinadas a Entidades Locales, Personas físicas y Asociaciones sin ánimo de lucro, siempre y cuando no ejerzan actividad económica alguna, están excluidos del Reglamento anteriormente citado.

4. Cuando el importe del gasto subvencionable supere la cuantía de 30.000 euros en el supuesto de coste por ejecución de obra, o de 12.000 euros en el supuesto de suministro de bienes de equipo o prestación de servicios por empresas de consultoría o asistencia técnica, el beneficiario deberá so-

licitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores, con carácter previo a la contratación del compromiso para la prestación del servicio o la entrega del bien, salvo que por las especiales características de los gastos subvencionables no exista en el mercado suficiente número de entidades que lo suministren o presten.

La elección entre las ofertas presentadas, que deberán aportarse en la justificación, se realizará conforme a criterios de eficiencia y economía, debiendo justificarse expresamente en una memoria la elección cuando no recaiga en la propuesta económica más ventajosa.

En cualquier caso los importes subvencionables estarán sujetos a las priorizaciones y valoraciones a las que hace referencia el artículo 6 de estas bases reguladoras así como a las disponibilidades presupuestarias.

#### Artículo 4. Descripción de las subvenciones.

Podrán ser objeto de subvención en los Parques Naturales y Nacionales de Andalucía incluidos en la Red Natura 2000 y sus Áreas de Influencia Socioeconómica los siguientes proyectos e iniciativas:

1. Iniciativas privadas encaminadas a la diversificación socioeconómica hacia actividades no agrícolas.

Desarrollo de iniciativas y actividades privadas no agrícolas siempre que supongan la evolución de una explotación agrícola o forestal a otra fuera de estos campos, especialmente aquellas encaminadas al desarrollo de los sectores industriales y de servicios.

a) Puesta en valor, conservación y aprovechamiento del patrimonio cultural.

Iniciativas destinadas a la conservación del patrimonio cultural, tales como, usos y aprovechamientos tradicionales, actividades relacionadas con la etnología del lugar, siempre que se oriente a una actividad no agrícola y que presente un manifiesto valor histórico o cultural a escala local, e igualmente aquellas destinadas al mantenimiento de la tipología constructiva tradicional.

b) Fomento del sistema productivo local.

Iniciativas donde se desarrollen actuaciones orientadas a la diversificación de la producción local y a la transformación de productos locales tales como establecimientos de turismo rural en la explotación, servicios educativos y formativos, actividades artísticas o de artesanía, comercialización de productos locales, venta directa al consumidor, centros de interpretación del patrimonio agrario.

2. Iniciativas privadas destinadas a la creación y desarrollo de microempresas.

Iniciativas privadas destinadas a la creación y desarrollo de microempresas rurales, incluyendo tanto la creación como la modernización, ampliación y/o el traslado de microempresas rurales no agrarias, promoviendo con esto la consolidación de la estructura económica del medio rural. Son actividades susceptibles de subvención las siguientes:

a) Diversificación y transformación productiva local.

Iniciativas privadas en las que se creen microempresas con residencia en las Áreas de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales y Nacionales, y que supongan un desarrollo local, ampliando el mercado empresarial de la zona.

b) Comercialización y calidad de los productos endógenos.

Iniciativas privadas en las que se comercialicen productos elaborados con un control de calidad en las Áreas de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales y Nacionales, y que se realicen bajo un distintivo de calidad que lo identifique y lo diferencie de la competencia.

c) Mejora de infraestructuras, fomento de la I+D+i y de las energías renovables.

Iniciativas privadas que supongan una inversión para la mejora de las infraestructuras y la innovación en sus productos o métodos de producción, así como la creación de nuevos productos, potenciando con esto el desarrollo sostenible local, e igualmente aquellas iniciativas destinadas a la mejora de las infraestructuras de producción con especial referencia a las energías renovables y a la adaptación de las microempresas de los Parques Naturales y Nacionales a las nuevas tecnologías de la información, como son las informáticas y las telemáticas.

d) Adaptación de las empresas para su mejora ambiental.

Iniciativas privadas que supongan la obtención de certificación ambiental, así como la mejora de la gestión de los residuos.

3. Iniciativas públicas y privadas dirigidas al fomento de actividades turísticas.

a) Mejora de servicios fomentando las energías renovables.

Creación y mejora de equipamientos e infraestructuras de uso público, así como infraestructuras turísticas a pequeña escala, equipamientos recreativos y de esparcimientos, acondicionamiento de merenderos y miradores, mejora de servicios turísticos y contribución al desarrollo de los mismos y la creación, ampliación y modernización de establecimientos turísticos rurales de capacidad reducida así como el fomento de las energías renovables en estos servicios.

b) Desarrollo de nuevas tecnologías.

Iniciativas públicas y privadas destinadas a la mejora de las infraestructuras de los establecimientos turísticos ubicados en las Áreas de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales y Nacionales, mediante la adaptación a las nuevas tecnologías de la información.

4. Iniciativas públicas tendentes a la mejora de servicios básicos para las poblaciones rurales.

a) Mejora de equipamientos y servicios.

Iniciativas públicas destinadas a la mejora de los servicios básicos de la población rural, mediante la implantación, creación y desarrollo de centros para la población, infraestructuras a pequeña escala, equipamientos y servicios e implantación y desarrollo de equipamientos de infraestructuras que supongan la puesta en valor del patrimonio rural, mejoras de equipamientos sociales y de uso público.

b) Difusión.

Iniciativas públicas tendentes a la promoción y difusión de asociaciones empresariales así como redes de colaboración. Celebración de encuentros, jornadas y ferias que impulsen el desarrollo empresarial del territorio. Creación y desarrollo de centros e infraestructuras a pequeña escala que presten servicios a las empresas.

c) Formación de la población rural.

Iniciativas públicas en las que se realice una formación específica para cubrir la demanda local de mano de obra cualificada, potenciando el empleo local.

d) Gestión de usos.

Iniciativas públicas dirigidas a crear una concordancia entre los usos sociales de los Parques Naturales y Nacionales y la sostenibilidad de los mismos, estableciendo acuerdos entre las Administraciones Locales y los residentes en sus zonas de influencia socioeconómica.

e) Fomento del asociacionismo y la participación social.

Iniciativas públicas dirigidas al fomento y desarrollo del asociacionismo, en el que se promueva la participación social y desarrollen directamente alguno de los objetivos recogidos en el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) y en el PDS del Parque del que se trate.

f) Fomento de la integración de la mujer en el ámbito socioeconómico.

Iniciativas públicas en las que se potencie la participación de la mujer en actividades socioeconómicas, como la creación de talleres y cursos de formación que persigan la diversificación de rentas en el medio rural.

5. Iniciativas públicas tendentes al embellecimiento, renovación y desarrollo de las poblaciones rurales.

Iniciativas públicas tendentes al embellecimiento, renovación y desarrollo de poblaciones rurales, creando, acondicionando y renovando los espacios públicos, construyendo y adecuando edificios emblemáticos, sedes y centros socioculturales, así como la mejora y adecuación ambiental del territorio incluyendo otras infraestructuras y equipamientos para el desarrollo de los municipios rurales y sus paisajes. Igualmente, las Iniciativas públicas de adecuación de fachadas y cubiertas de conformidad con lo establecido en los PRUG.

6. Iniciativas privadas para la formación e información.

Iniciativas privadas para la formación e información, la cual se encaminará a proporcionar la preparación adecuada a los agentes económicos y sociales mediante acciones de información y formación dirigidas a dichos colectivos dentro del territorio rural, así mismo se subvencionarán actuaciones de intercambios de experiencias, de asesoramiento y acompañamiento y de dinamización para los agentes económicos y sociales del medio rural.

a) Educación y sensibilización ambiental.

Iniciativas privadas, orientadas a la formación e información de los agentes económicos y sociales del territorio rural, siempre que estos desarrollen una actividad relacionada con la mejora de la calidad de vida en las zonas rurales o con la diversificación de la economía rural. En especial las iniciativas relacionadas con la formación y divulgación de la sostenibilidad del desarrollo en los medios rurales.

b) Vinculación de la oferta de formación a las necesidades del sistema.

Iniciativas privadas, orientadas a las actuaciones de formación e información necesarias para cubrir la demanda local de los agentes socioeconómicos, potenciando el empleo local, siempre que este relacionado con la sostenibilidad. En especial aquellas iniciativas relacionadas con la formación y divulgación de las Nuevas Tecnologías de Información y Comunicación (NTIC).

c) Fomento de la cultura emprendedora local.

Iniciativas privadas para el desarrollo de actuaciones de asesoramiento y acompañamiento a los agentes económicos y sociales que vayan a poner en marcha o desarrollen iniciativas relacionadas con la mejora de la calidad de vida en las zonas rurales o con la diversificación de la economía rural. En especial las iniciativas dirigidas a la formación en turismo responsable, gastronomía local, oficios artesanales y/o tradicionales tales como la gestión forestal y transformación de productos naturales y agrarios, así como al conocimiento de los recursos naturales y culturales.

7. Iniciativas públicas y privadas tendentes a la adquisición de capacidades.

Iniciativas de carácter público para la adquisición de capacidades, formación, promoción y aplicación de las mismas, mediante el desarrollo de estudios y diagnóstico sobre el territorio, la economía, el patrimonio, el paisaje, la población, las infraestructuras. También se subvencionarán las evaluaciones y valoraciones de programas, proyectos y actuaciones implementadas en el territorio, así como el diseño y la elaboración de propuestas de intervención de carácter específico o sectorial. Además de esto se incluirán acciones formativas que posibiliten la capacitación del equipo técnico del Grupo de Desarrollo Rural y la promoción y divulgación de la estrategia de desarrollo así como de los programas de desarrollo rural.

a) Mejora de la gestión del medio natural.

Iniciativas públicas encaminadas al desarrollo de estudios y diagnósticos sobre el medio natural, y que permitan la identificación de las necesidades, prioridades y potencialidades del mismo.

b) Intervención, gestión y aprovechamiento del patrimonio cultural.

Iniciativas públicas dirigidas a la adquisición de capacidades sobre el patrimonio cultural y al estudio de las posibilidades para su mejora, tanto para su aprovechamiento como para su gestión.

#### Artículo 5. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las subvenciones:

a) Entidades Locales.

1.º Los Ayuntamientos de los municipios situados en el Área de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales o Nacionales, siempre que no superen los 40.000 habitantes.

2.º Las entidades locales menores pertenecientes a dichos Ayuntamientos.

3.º Entidades de carácter supramunicipal de las que formen parte uno o varios de dichos Ayuntamientos.

En caso de entidades de carácter supramunicipal, éstas tendrán que tener al menos el 70% de su superficie incluida en el Área de Influencia Socioeconómica del Parque Natural y Nacional del que se trate, e igualmente la actividad para la que se solicite subvención habrá de desarrollarse en el interior de dicha área.

Esta categoría de beneficiarios podrá optar a las acciones recogidas en los apartados 3, 4, 5 y 7 del artículo 4.

b) Entidades empresariales.

1.º Las entidades empresariales que tengan la consideración de pequeñas y medianas empresas de conformidad con lo establecido con el anexo VI de la presente orden, cuya sede social esté radicada en el Área de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales o Nacionales y cuya actividad principal se desarrolle en dicha área.

2.º Los empresarios autónomos en los siguientes supuestos:

- Cuando su residencia y actividad se localicen en un Parque.

- Cuando, residiendo en el Área de Influencia Socioeconómica de un Parque Natural o Nacional, soliciten implantar una actividad en el Parque.

- Cuando, no residiendo en dicha Área de Influencia Socioeconómica, vengan realizando en el interior de los Parques actividades productivas de carácter artesanal ligadas al sector primario, siempre que tales actividades hayan sido específicamente regladas en los instrumentos de planificación de tales Parques.

Esta categoría de beneficiario podrá optar a las acciones subvencionables recogidas en los apartados 2 y 3 del artículo 4 de la presente Orden.

c) Personas físicas.

Las personas físicas que tengan su primera residencia en el interior de los Parques Naturales y Nacionales.

Estas podrán optar a las acciones subvencionables recogidas en el apartado 1 del artículo 4 de la presente Orden.

d) Instituciones sin fines de lucro.

Las fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro legalmente constituidas y cuya sede social o la de alguna de sus secciones o delegaciones radique en el Área de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales o Nacionales, siempre y cuando entre sus fines estatutarios figure expresamente la realización de actuaciones en materia de conservación o uso sostenible de los recursos naturales, de protección del patrimonio histórico-artístico o de promoción de la cultura tra-

dicional, en el interior de alguno de los Parques Naturales o Nacionales.

Estas podrán optar a las acciones subvencionables recogidas en el punto 6 y 7 del artículo 4 de la presente Orden.

2. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas subvenciones, aquellos en quienes concurra alguna de las circunstancias siguientes de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones:

a) Haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas.

b) Haber solicitado la declaración de concurso, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley Concursal sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

c) Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.

d) Estar incurso la persona física, los administradores de las sociedades mercantiles o aquellos que ostenten la representación legal de otras personas jurídicas, en alguno de los supuestos de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de conflictos de intereses de miembros del Gobierno y de Altos Cargos de la Administración General del Estado, de la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, el Real Decreto 598/1985, de 30 de abril, sobre incompatibilidades del personal al servicio de la Administración del Estado, de la Seguridad Social y de los Entes, Organismos y Empresas dependiente, en los términos establecidos en la misma o en la normativa autonómica que regule estas materias.

e) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en la forma que se determine reglamentariamente.

f) Tener la residencia fiscal en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

g) No hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones en los términos que en desarrollo de la Ley General de Subvenciones reglamentariamente se determinen.

h) Haber sido sancionado mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones según la Ley referida en el apartado anterior o la Ley General Tributaria.

En ningún caso podrán obtener la condición de beneficiario de las subvenciones reguladas en esta Orden las asociaciones incurso en las causas de prohibición previstas en los apartados 5 y 6 del artículo 4 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación. Tampoco podrán obtener la condición de beneficiario las asociaciones respecto de las que se hubiera suspendido el procedimiento administrativo de inscripción por encontrarse indicios racionales de ilicitud penal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.4 de la Ley Orgánica 1/2002, en tanto no recaiga resolución judicial firme en cuya virtud pueda practicarse la inscripción en el correspondiente registro

3. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, no podrán ser beneficiarios de subvencio-

nes aquellas empresas sancionadas o condenadas por resolución administrativa firme o sentencia judicial firme por atentar o tolerar prácticas laborales consideradas discriminatorias por la legislación vigente.

4. Del mismo modo, no podrán ser beneficiarios de las subvenciones reguladas en la presente Orden quienes tengan deudas en periodo ejecutivo de cualquier otro ingreso de Derecho público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 6. Priorización de expedientes y criterios de evaluación.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley General de Subvenciones, la concesión de las ayudas se realizará mediante el procedimiento de concurrencia competitiva para las iniciativas y actividades a las que se refiere el artículo 4 de la presente Orden. A estos efectos, tendrá consideración de concurrencia competitiva el procedimiento mediante el cual la concesión de las subvenciones se realiza mediante la comparación de las solicitudes presentadas, a fin de establecer una prelación entre las mismas de conformidad con los criterios de evaluación y prioridades que se establecen en esta orden, y adjudicar con el límite fijado en la convocatoria dentro del crédito disponible, aquellas que hayan obtenido mayor valoración en aplicación de los citados criterios.

2. Priorización del expediente.

Los criterios de priorización de los expedientes de subvención atenderán a lo siguiente:

a) Iniciativas que fomenten el empleo en el medio rural cuando vayan dirigidas a los sectores formados por mujeres y jóvenes.

1.º Si fomentan el empleo entre mujeres y/o jóvenes: 2 puntos.

2.º Si no fomentan el empleo entre mujeres y/o jóvenes: 0 puntos.

b) En función del emplazamiento del proyecto:

1.º Si el proyecto se desarrolla en su totalidad en el Parque: 2 puntos.

2.º Si el proyecto se desarrolla parcialmente en el Parque: 1 punto.

3.º Si el proyecto no se desarrolla en el Parque: 0 puntos.

c) En función de la superficie incluida en el interior del Parque Natural o Nacional de los municipios que conforman las Áreas de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales y Nacionales se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.º Si el municipio tiene entre el 80–100% de su superficie dentro del Parque Natural: 2 puntos.

2.º Si esta superficie se encuentra entre el 30–80%: 1 punto.

3.º Si esta superficie es menor del 30%: 0 puntos.

d) En función del número de habitantes en los municipios que conforman las Áreas de Influencia Socioeconómica de los Parques Naturales y Nacionales:

1.º Si el término municipal cuenta con menos de 2.000 habitantes: 2 puntos.

2.º Si el término municipal cuenta entre 2.000 y 5.000 habitantes: 1,5 puntos.

3.º Si el término municipal cuenta entre 5.000 y 25.000 habitantes: 1 punto.

4.º Si el término municipal del beneficiario cuenta más de 25.000 habitantes: 0 puntos.

e) Si el beneficiario cuenta con algún distintivo de calidad.

1.º Si los beneficiarios cuentan con algún distintivo de calidad: 1 punto.

2.º Si los beneficiarios no cuentan con ningún distintivo de calidad: 0 puntos.

f) Por último, se tendrá en cuenta la concurrencia con otras subvenciones.

1.º Si el solicitante no ha recibido subvención de la Orden de 31 de octubre de 2006 por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las áreas de influencia socioeconómica del Parque Nacional de Doñana y del Parque Nacional de Sierra Nevada en la convocatoria anterior: 1 punto.

2.º Si el solicitante ha recibido subvención de dicha Orden: 0 puntos.

Los criterios a los que hacen referencia los apartados c y d anteriormente desarrollados, serán de aplicación exclusiva para los beneficiarios del apartado 1.a.1.º del artículo 5 de estas bases reguladoras, asimismo los beneficiarios del apartado 1.c) del artículo 5 quedarán excluidos del apartado e del presente artículo.

3. Los Criterios a los que hace referencia el párrafo anterior, tendrán la misma vigencia de aplicación que la presente Orden de bases. Los criterios relativos a acciones o actividades prioritarias se establecerán en la convocatoria anual correspondiente. Para el año 2008 estos criterios son los que figuran en la Disposición Adicional Primera de la presente Orden de bases reguladoras.

4. Criterios de evaluación.

Las solicitudes de subvenciones admitidas serán valoradas de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo III, así como lo establecido en el artículo 12.2 de la presente Orden

Artículo 7. Valoración final del expediente.

1. Para la obtención de la valoración final del expediente, se calculará, por un lado la suma del valor resultante de cada uno de los criterios recogidos en el artículo 6 apartado 2, que supondrán el 40% del total de la puntuación, por otro lado la suma de los criterios a los que hace referencia el apartado 3 de dicho artículo 6, que supondrá el 30% del total de la puntuación y la suma de los criterios a los que hace referencia el apartado 4 de dicho artículo 6, que supondrá otro 30%.

La valoración total del expediente será la suma de los valores obtenidos en los cálculos a los que hace referencia el párrafo anterior.

2. Asimismo se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) En caso de que se alcanzase un mismo valor en el índice de prioridad para las actuaciones en varias solicitudes, serán seleccionadas antes aquellas de menor cuantía total solicitada.

b) En caso de existencia de dos o más solicitudes que, en aplicación de los criterios anteriores, alcancen idéntico orden de prioridad, se ordenarán de mayor a menor teniendo en cuenta las cuatro últimas cifras del CIF o DNI del solicitante, seleccionándose en orden ascendente a partir de un número sorteado al azar.

Artículo 8. Procedimiento de concesión.

1. El procedimiento ordinario de concesión de las subvenciones se iniciará siempre de oficio por la Consejería de Medio Ambiente mediante convocatoria pública y se tramitará en régimen de concurrencia competitiva.

2. Corresponde la instrucción del procedimiento a la persona titular de la Dirección General de la Red de Espacios Naturales Protegidos y Servicios Ambientales, que realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales debe formularse la propuesta de resolución.

3. La competencia para la resolución del procedimiento corresponde a la persona titular de la Dirección General de la Red de Espacios Naturales Protegidos y Servicios Ambientales por delegación de la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente.

#### Artículo 9. Solicitudes, documentación y plazo.

1. Las solicitudes de las subvenciones reguladas en la presente Orden, se presentarán en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la publicación de la respectiva convocatoria en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se dirigirán a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente, debiendo ajustarse al modelo que figura como Anexo I (Solicitud). Dicho modelo también se podrá obtener y confeccionar en la página web de la Consejería de Medio Ambiente en la dirección <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente>. Igualmente estará a disposición de los interesados en los Servicios Centrales de la misma, en las oficinas de los Parques Naturales y Nacionales incluidos en Red Natura 2000 y Delegaciones Provinciales.

2. Las solicitudes se presentarán preferentemente en los Registros de la Consejería de Medio Ambiente o en el de sus Delegaciones Provinciales, sin perjuicio de que también puedan presentarse en los registros de los demás órganos y en las oficinas que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como telemáticamente, de acuerdo con el Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de los procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet). Las solicitudes así formuladas producirán los mismos efectos que las formuladas de acuerdo con el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3. Para la presentación telemática, los interesados deberán disponer de la correspondiente firma electrónica. A tal efecto se requerirá disponer de certificado expedido por una Autoridad de Certificación conveniada con la Junta de Andalucía; la relación de entidades acreditadas para la prestación de servicios de certificación en el ámbito de aplicación de la presente norma figurarán en la página Web referenciada anteriormente.

4. El Registro telemático emitirá automáticamente un recibo electrónico de la presentación telemática de la solicitud, de forma que el interesado tenga constancia de que la comunicación ha sido recibida por la Administración y pueda referirse a ella posteriormente.

5. Las solicitudes, deberán ir acompañadas de la siguiente documentación original y copia debidamente legitimadas por notario o funcionario público, pudiendo los interesados aportar conjuntamente con la misma una fotocopia para su cotejo y devolución sellada, de acuerdo con el artículo 38.5 de la mencionada Ley 30/1992 de 26 de noviembre.

a) El modelo que figura como solicitud recogido en el ZA-Anexo I de la presente norma, cumplimentado adecuadamente en base a lo siguiente:

- La descripción del proyecto de la actividad o inversión para la que se solicite la subvención, la acreditación de la inscripción de la entidad en el registro correspondiente, la declaración responsable del beneficiario de no hallarse incurso en alguna de las prohibiciones a las que hace referencia el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones así como el artículo 29.1 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, la declaración responsable sobre la concesión de otras ayudas y subvenciones o ayudas solicitadas u obtenidas para la misma finalidad, la información completa sobre toda ayuda de minimis recibida durante los tres años anteriores y el presupuesto de la actividad proyectada, adjuntando un plano a escala 1:10.000 con la localización de las actividades del proyecto, en caso necesario, así como la declaración responsable a la que hace referencia el Anexo II de esta Orden, en el caso de Entidades Locales.

b) En el caso de proyectos que impliquen inversiones en inmuebles de naturaleza rústica o urbana, declaración responsable de la titularidad de dichos bienes y, en su caso, autorización a favor del beneficiario o declaración responsable donde se recojan ambos extremos, según lo establecido en el Anexo VI a esta Orden.

c) Documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos exigidos para participar en la convocatoria.

#### 1. De forma general:

- Acreditación suficiente o poder bastante en Derecho de que el firmante de la solicitud tiene capacidad legal para actuar en nombre y representación de la empresa o entidad a la que represente.

- Código de identificación fiscal de la empresa o entidad y número de identificación fiscal del representante de ésta o, en su caso, de la persona física solicitante.

#### 2. Entidades locales.

Declaración responsable de hallarse al corriente con sus obligaciones frente a la Seguridad Social, de acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones, de conformidad con el Anexo II de la presente Orden.

#### 3. Empresas y empresarios autónomos.

- Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante y de la actividad empresarial. En los casos de sociedades mercantiles, se aportará la escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil.

- Certificado de empadronamiento para los empresarios autónomos.

- Declaración responsable de que el beneficiario tiene la condición de pequeña o mediana empresa, haciendo constar el número de trabajadores, balance general y volumen de negocios, de conformidad con lo establecido en el Anexo V de la presente Orden.

#### 4. Personas físicas

- Certificado de empadronamiento expedido por el órgano competente.

#### 5. Instituciones privadas sin ánimo de lucro.

- Estatutos debidamente legalizados, así como documento acreditativo de la inscripción de la entidad en el Registro Administrativo correspondiente.

6. La solicitud por parte del interesado conllevará la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones de estar o no al corriente de sus obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el Estado, así como con la Seguridad Social. Si estas consultas apareciesen negativas o inexistentes, el órgano gestor podrá requerir del interesado el certificado sobre el estado de dichas obligaciones.

7. En el caso de que un mismo interesado desee solicitar subvención para distintas iniciativas y/o actividades desarrolladas en el artículo 4 de la presente Orden, deberá presentar solicitudes separadas para cada una de ellas, de tal manera que en ningún caso pueda darse la confluencia de actividades encuadradas en distintas iniciativas para un mismo proyecto. Cuando se presenten varias solicitudes de ayuda, la documentación que las debe de acompañar y que sea igual para varias de ellas sólo se adjuntará a una solicitud, indicando en las restantes en cual de ellas se adjunta.

#### Artículo 10. Subsanción.

Una vez recibidas las solicitudes, examinadas las mismas y la documentación aportada, y transcurrido el plazo de presentación, si aquella no reuniese los requisitos exigidos o no se acompañasen los documentos preceptivos, el órgano instructor requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días hábiles contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del listado de incidencias en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no

lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución, que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 11.4 del Decreto 254/2001, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos para la concesión de subvenciones y ayudas públicas por la Administración de la Junta de Andalucía y sus Organismos Autónomos y su régimen jurídico, por la persona titular de la Red de Espacios Naturales Protegidos y Servicios Ambientales por delegación de la Consejera de Medio Ambiente. Dado el carácter de concurrencia de la presente convocatoria, el requerimiento de subsanación de las solicitudes se publicarán en los tabloneros de anuncio de los Servicios Centrales de la Consejería de Medio Ambiente, de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, en las oficinas de los Parques Naturales y Nacionales y en la página web de la Consejería de Medio Ambiente en la dirección [www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente), en los términos del artículo 59.6.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sustituyendo dicha publicación a la notificación y surtiendo los mismos efectos.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía se publicará un extracto del contenido del acto en que se indicará los lugares donde la información íntegra se halle disponible.

#### Artículo 11. Informe de la Delegación Provincial

La Dirección General de la Red de Espacios Naturales Protegidos y Servicios Ambientales, solicitará informe a la Delegación Provincial correspondiente, a los efectos de que se pronuncie sobre la adecuación de las solicitudes admitidas a los objetivos de cada Parque, emitiendo para ello el respectivo informe de viabilidad de las acciones solicitadas y acta de no inicio de las mismas, calificando dicha viabilidad como favorable o desfavorable. Dicho informe será remitido a la Comisión Técnica de Evaluación a la que hace referencia el artículo 12 de la presente Orden.

#### Artículo 12. Procedimiento de Valoración y Propuesta.

1. Se crea una Comisión Técnica de Evaluación para asesoramiento del órgano instructor cuyos miembros serán nombrados por la persona titular de la Dirección General de la Red de Espacios Naturales Protegidos y Servicios Ambientales.

2. Una vez recibido por la Comisión Técnica de Valoración el informe de las Delegaciones Provinciales al que hace referencia el artículo anterior, dicha Comisión elaborará el informe de valoración de todos los proyectos elegibles conforme a los criterios objetivos establecidos en el Anexo III de la presente Orden, e igualmente aplicará a dichos proyectos las priorizaciones a las que hace referencia el artículo 6.2 y 6.3.

3. Recibido el informe de la Comisión, el órgano instructor, formulará una propuesta de Resolución, debidamente motivada, que se notificará a los interesados en los términos previstos en la presente Orden. Dicha propuesta contendrá un listado provisional en el que se establecerán los beneficiarios de la subvención, el objeto de la ayuda debidamente detallado, plazo de ejecución de las acciones subvencionadas, cuantía de la ayuda concedida, el importe total del proyecto subvencionado y el porcentaje de la ayuda respecto a dicho importe.

4. Los interesados tendrán un plazo de diez días hábiles desde la exposición de este listado provisional para que puedan formular las alegaciones y aportar los documentos que estimen convenientes, para apoyar las alegaciones.

#### Artículo 13. Resolución, notificación y plazo.

1. Finalizado el trámite de audiencia y valoradas las alegaciones presentadas, la persona titular de la Dirección General de la Red de Espacios Naturales Protegidos y Servicios Ambientales formulará la propuesta de resolución definitiva.

2. La resolución sobre la concesión de las subvenciones se dictará por la persona titular de la Red de Espacios Na-

turales Protegidos y Servicios Ambientales por delegación de la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente, que contendrá la distribución económica correspondiente y será motivada, fundamentándose en los criterios establecidos en los artículos precedentes, haciendo constar expresamente, en su caso, la desestimación del resto de solicitudes.

3. La resolución, que pone fin al procedimiento y a la vía administrativa, deberá expresar el beneficiario de la subvención, el objeto de la ayuda debidamente detallado, plazo de ejecución de las acciones subvencionadas en su caso, que no excederá de 24 meses desde el día de la aceptación, cuantía de la ayuda concedida, el presupuesto subvencionado y el porcentaje de la ayuda respecto a dicho presupuesto, importe sufragado con las aportaciones propias de la Junta de Andalucía y con el Fondo Europeo Agrícola para el Desarrollo Rural (FEADER), la aplicación presupuestaria del gasto, forma y secuencia del pago, las condiciones que se impongan al beneficiario, el plazo y forma de justificación del cumplimiento de la finalidad para la que se concede la ayuda y el seguimiento, o comprobación, en su caso, que se considere oportuno.

4. En el plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación de la Resolución, el interesado deberá formular la aceptación expresa de los términos recogidos en la resolución dictada. Si transcurrido este plazo el interesado no lo hiciera, dicha resolución perderá su eficacia acordándose el archivo con notificación al interesado. En el caso de aceptación, el beneficiario deberá presentar el proyecto completo de la actividad o inversión para la que se le ha concedido la subvención, la acreditación del derecho sobre el bien (en los casos necesarios), alta en el IAE para la actividad por la cual solicita la subvención (para empresarios y autónomos) y en general, cualquier documento exigido en la convocatoria.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de seis meses, que se computará a partir del día siguiente al de finalización del plazo para la presentación de solicitudes. El vencimiento del plazo máximo sin haberse dictado y notificado resolución expresa, legitima a los interesados para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión de la subvención, de acuerdo con el artículo 31.4 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

#### Artículo 14. Obligaciones de los beneficiarios.

1. Los beneficiarios de estas ayudas deberán cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y hacer constar en toda información o publicidad que se efectúe de la actividad o inversión objeto de la subvención, que la misma cuenta con financiación de los fondos FEADER, así como de fondos autofinanciados por la Junta de Andalucía. A tal efecto, durante la ejecución de las acciones subvencionadas deberán realizarse las oportunas comunicaciones y señalizaciones acreditativas de su financiación, conforme a los modelos establecidos en el Anexo IV de la presente Orden.

2. Son obligaciones del beneficiario:

a) Cumplir el objetivo, ejecutar el proyecto, realizar la actividad o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de las subvenciones.

b) Justificar ante el órgano concedente el cumplimiento de los requisitos y condiciones, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determinen la concesión o disfrute de la subvención.

c) Someterse a las actuaciones de comprobación, a efectuar por el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

d) Comunicar al órgano concedente la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas.

Esta comunicación deberá efectuarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

e) Acreditar con anterioridad a dictarse la propuesta de resolución de concesión que se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, en la forma que se determine reglamentariamente.

f) Disponer de los libros contables, registros diligenciados y demás documentos debidamente auditados en los términos exigidos por la legislación mercantil y sectorial aplicable al beneficiario en cada caso, con la finalidad de garantizar el adecuado ejercicio de las facultades de comprobación y control.

g) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.

h) Adoptar las medidas de información y publicidad contenidas en el punto 2.2 del Anexo VI del Reglamento (CE) 1974/2006 de la Comisión de 15 de diciembre de 2006.

i) Proceder al reintegro de los fondos percibidos en los supuestos contemplados en el artículo 21 de esta Orden.

j) Acreditar el no ser deudor en período ejecutivo de cualquier otro ingreso de Derecho Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con el artículo 29 de la Ley 3/2004 de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

3. El incumplimiento de las obligaciones por los beneficiarios de las subvenciones dará lugar al reintegro de la misma de acuerdo con el artículo 21 de la presente Orden.

#### Artículo 15. Pago de la subvención.

1. El abono de la subvención se realizará mediante el libramiento del 75% del importe total de la cantidad concedida, tras la aceptación por parte del beneficiario, abonándose la cantidad restante una vez finalizadas las actividades o proyectos de inversión subvencionados, según el caso, previa presentación por el beneficiario de los documentos justificativos que se especifican en el artículo 16 y tras comprobación documental de su ejecución.

2. Las subvenciones cuyo importe sea igual o inferior al establecido a estos efectos en el artículo 32.4 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras (6.050 euros), podrá ser anticipado a solicitud del interesado en su integridad.

3. La subvención concedida podrá abonarse en un único pago a aquellos beneficiarios que hayan realizado la actividad con anterioridad a la resolución de concesión, previa justificación. En cualquier caso, la actividad no podrá comenzarse antes de la emisión del acta de no inicio, según lo establecido en el artículo 11 de esta Orden.

4. El importe definitivo de la subvención se liquidará aplicando al coste de la actividad efectivamente realizada por el beneficiario conforme a la justificación presentada, el porcentaje de financiación establecido en la resolución de concesión, sin que, en ningún caso, pueda sobrepasar su cuantía el importe autorizado en la misma.

5. No podrá proponerse el pago de subvenciones a beneficiarios que no hayan justificado en tiempo y forma las subvenciones concedidas con anterioridad con cargo al mismo programa presupuestario ni a los que no se hallen al corriente de sus obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social o que sean deudores de la Comunidad Autónoma de Andalucía por cualquier otro ingreso de Derecho Público, estableciéndose de manera justificada de conformidad con el artículo 32.3 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

6. El pago se efectuará mediante transferencia bancaria a la cuenta que el beneficiario haya indicado en la solicitud.

#### Artículo 16. Justificación de la subvención.

1. La justificación del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención revestirá la forma de cuenta justificativa del gasto realizado de conformidad con el Anexo VII de esta Orden. La rendición de la cuenta justificativa constituye un acto obligatorio del beneficiario en la que se deben incluir, bajo responsabilidad del declarante, los justificantes de gasto o cualquier otro documento con validez jurídica que permitan acreditar el cumplimiento del objeto de la subvención pública. La cuenta deberá incluir declaración de las actividades realizadas que han sido financiadas con la subvención y su coste, con el desglose de cada uno de los gastos incurridos, así como indicación de los criterios de reparto de los gastos de amortización, alquileres y gastos generales o indirectos y su presentación se realizará, como máximo, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo para la realización de la actividad.

2. Se considera gasto realizado el que ha sido efectivamente pagado con anterioridad a la finalización del periodo de justificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2 de la Ley General de Subvenciones.

3. Los gastos subvencionables serán los previstos en el artículo 31 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones y se acreditarán mediante facturas y demás documentos de valor probatorio equivalente con validez en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa, debiendo tener las facturas los requisitos establecidos en el Capítulo II del Título I del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, contenido en el Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, modificado por el Real Decreto 87/2005, de 31 de enero, así como en lo dispuesto en la O.M. EHA/962/2007, de 10 de abril, por la que se desarrollan determinadas disposiciones sobre facturación telemática y conservación electrónica de facturas. La acreditación de los gastos también podrá efectuarse mediante facturas electrónicas, siempre que cumplan los requisitos exigidos para su aceptación en el ámbito tributario.

4. El beneficiario deberá destinar los bienes al fin concreto para el que se concedió la subvención por un periodo mínimo de cinco años.

5. Cuando las actividades hayan sido financiadas, además de con la subvención, con fondos propios u otras subvenciones o recursos, deberá acreditarse en la justificación el importe, procedencia y aplicación de tales fondos a las actividades subvencionadas, permitiendo el control de la concurrencia de subvenciones de acuerdo con el sistema de validación y estampillado de justificantes de gasto que se establezca.

6. El importe de la documentación justificativa deberá corresponderse con el presupuesto aceptado de la actividad, aun en el caso de que la cuantía de la subvención concedida fuese inferior.

7. Siempre que se hubiera alcanzado el objetivo o finalidad perseguida y no se justificara debidamente el total de la actividad subvencionada, deberá reducirse el importe de la ayuda concedida aplicando el porcentaje de financiación sobre la cuantía correspondiente a los justificantes no presentados o no aceptados.

8. La justificación se realizará mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Memoria de la actividad realizada en relación con la finalidad para la que fue concedida la subvención, con justificación del cumplimiento de las condiciones impuestas, en su caso, en la resolución de concesión.

b) Cuenta justificativa del gasto realizado que tendrá el siguiente contenido:

1.º Originales o copia autenticada de las facturas o documentos equivalentes justificativos de los gastos efectuados por el importe total del objeto subvencionado, aunque la cuantía de la subvención sea inferior.

2.º En su caso, certificados acreditativos de que los importes recibidos de la subvención concedida han quedado registrados en la contabilidad de la corporación o de la entidad, debiendo consignar en los mismos el asiento contable practicado.

Artículo 17. Certificación de las actividades subvencionadas.

1. Recibida en plazo la documentación justificativa, los servicios competentes del órgano instructor efectuarán las comprobaciones oportunas a fin de expedir certificación administrativa comprensiva del importe de la subvención que corresponda, aplicando a la inversión subvencionada y efectivamente realizada, el porcentaje de financiación establecido en la resolución de concesión.

2. Si no se justifica debidamente el total de la inversión subvencionada, el importe de la subvención se reducirá aplicando el porcentaje de financiación sobre la cuantía correspondiente a los justificantes de gasto no presentados o no aceptados, en virtud de lo previsto en el artículo 83.1 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. En caso de existir una prórroga para la ejecución de las acciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la presente Orden, en la certificación administrativa se reflejará dicha situación. De no reflejarse, se entenderá que en el momento de emitir la certificación no hay concedida una prórroga.

Artículo 18. Vinculación de la subvención al objetivo.

El importe de la subvención o ayuda no podrá ser destinado a finalidad distinta a la especificada en la resolución de concesión por lo que, en cualquier momento, la Consejería de Medio Ambiente, a través del Centro Directivo responsable del seguimiento, podrá comprobar la efectiva realización de las actividades o inversiones subvencionadas, así como requerir a los beneficiarios la documentación que estime necesaria, con independencia de cualesquiera otras medidas de seguimiento que se hubieran establecido en la resolución de concesión.

Artículo 19. Modificación de la resolución de concesión.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 110 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, toda alteración de las condiciones iniciales tenidas en cuenta para la concesión de una subvención en relación con el beneficiario o el proyecto a subvencionar no imputable al beneficiario, que deberá comunicarse de forma fehaciente a la Consejería de Medio Ambiente y, en todo caso, la obtención concurrente de subvenciones o ayudas otorgadas por otras Administraciones o entes públicos o privados, estatales o no, podrán dar lugar a la modificación de la resolución de concesión por el órgano concedente de la misma, previa instrucción del correspondiente expediente en el que junto a la propuesta razonada del órgano instructor se acompañarán los informes pertinentes y, según el caso, la solicitud o las alegaciones del beneficiario.

2. El beneficiario podrá solicitar del órgano que concedió la subvención la modificación del proyecto subvencionado y la ampliación de los plazos inicialmente concedidos tanto para la realización de la actividad o conducta subvencionada como para su justificación sin que en ningún caso pueda variarse el destino o finalidad de la subvención. La solicitud de modificación deberá estar suficientemente fundada, planteándose de forma inmediata a la aparición de las circunstancias que la justifiquen. En el caso de que se solicite una prórroga, la petición deberá efectuarse por el beneficiario con antelación a la

finalización del plazo inicialmente concedido y no podrá tener una duración superior a la mitad del referido plazo. Transcurrido el plazo de dos meses sin que recaiga resolución expresa en relación con la solicitud planteada, ésta se podrá entender desestimada.

Artículo 20. Publicidad.

Las subvenciones concedidas serán publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, a efecto de general conocimiento, con expresión de la convocatoria, el programa y crédito presupuestario al que se imputen, beneficiario, cantidad concedida y finalidad de la subvención, de acuerdo con los artículos 18.1 y 109 de la Ley General de Subvenciones y la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como que la financiación procede del Fondo Europeo Agrícola para el Desarrollo Rural y de la Junta de Andalucía.

Artículo 21. Causas de reintegro y régimen del mismo.

1. Además de los supuestos de nulidad y anulabilidad previstos en el artículo 36 de la Ley General de Subvenciones, procederá también iniciar expediente de reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento de pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos de incumplimiento, de acuerdo con el artículo 37 de la Ley General de Subvenciones:

a) Obtención de la subvención falseando las condiciones requeridas para ello u ocultando aquéllas que lo hubieran impedido.

b) Incumplimiento total o parcial del objetivo, de la actividad, del proyecto o la no adopción del comportamiento que fundamentan la concesión de la subvención.

c) Incumplimiento de la obligación de justificación o la justificación insuficiente, en los términos establecidos en el artículo 16 de esta Orden y en las demás normas reguladoras de la subvención.

d) Incumplimiento de la obligación de adoptar las medidas de difusión contenidas en el apartado 4 del artículo 18 de la Ley General de Subvenciones.

e) Resistencia, excusa, obstrucción o negativa a las actuaciones de comprobación y control financiero previstas en los artículos 14 y 15 de la citada Ley, así como el incumplimiento de las obligaciones contables, registrales o de conservación de documentos cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, el cumplimiento del objetivo, la realidad y regularidad de las actividades subvencionadas, o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

f) Incumplimiento de las obligaciones impuestas por la Administración a los beneficiarios, así como de los compromisos por éstos asumidos, con motivo de la concesión de la subvención, siempre que afecten o se refieran al modo en que se han de conseguir los objetivos, realizar la actividad, ejecutar el proyecto o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención.

g) Incumplimiento de las obligaciones impuestas por la Administración a los beneficiarios, así como de los compromisos por éstos asumidos, con motivo de la concesión de la subvención, distintos de los anteriores, cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, el cumplimiento del objetivo, la realidad y regularidad de las actividades subvencionadas, o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o en-

tes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

h) La adopción, en virtud de lo establecido en los artículos 87 a 89 del Tratado de la Unión Europea, de una decisión de la cual se derive una necesidad de reintegro.

i) Incumplimiento de otras obligaciones o compromisos asumidos por los beneficiarios con motivo de la concesión de la subvención, y en particular la de divulgar que la actividad cuenta con financiación del Fondo Europeo Agrícola para el Desarrollo Rural y de la Junta de Andalucía.

j) Incumplimiento de las normas medioambientales al realizar el objeto de la subvención o ayuda.

2. Cuando el cumplimiento por el beneficiario haya sido parcial pero se aproxime de modo significativo al cumplimiento y se acredite por éstos una actuación inequívocamente tendente a la satisfacción de sus compromisos, la cantidad a reintegrar vendrá determinada, de conformidad con el párrafo n) del apartado 3 del artículo 17 de la Ley General de Subvenciones, por la aplicación de los siguientes criterios de graduación:

- Grado de cumplimiento alcanzado con la realización de la actividad con relación al objeto de la presente Orden.
- Interés ambiental de las actividades realizadas.

3. La Consejería de Medio Ambiente exigirá de los beneficiarios el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas y los intereses correspondientes desde el momento del pago de la subvención y en la cuantía fijada en la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año.

4. Procederá también el reintegro del exceso obtenido sobre el coste de la actividad subvencionada, así como el interés de demora aplicable, que será el interés legal del dinero incrementado en un 25% de conformidad con la Ley 3/2004 de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

#### Artículo 22. Procedimiento de reintegro.

1. El procedimiento de reintegro de subvenciones se regirá por las disposiciones generales sobre procedimientos administrativos contenidas en el Título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, e igualmente con lo establecido en el artículo 22 del Decreto 254/2001, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos para la concesión de subvenciones y ayudas públicas por la Administración de la Junta de Andalucía y sus Organismos Autónomos y su régimen jurídico, y con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 3/2004 de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

2. El procedimiento de reintegro de subvenciones se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa, bien como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia. También se iniciará a consecuencia del informe de control financiero emitido por la Intervención General de la Junta de Andalucía.

3. En la tramitación del procedimiento se garantizará, en todo caso, el derecho del interesado al trámite de audiencia.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de reintegro será de 12 meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. Dicho plazo podrá suspenderse y ampliarse de acuerdo con lo previsto en los apartados 5 y 6 del artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si transcurre el plazo para resolver sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento, sin perjuicio de continuar las actuaciones hasta

su terminación y sin que se considere interrumpida la prescripción por las actuaciones realizadas hasta la finalización del citado plazo.

5. La resolución del procedimiento de reintegro pondrá fin a la vía administrativa.

#### Artículo 23. Régimen sancionador.

Las infracciones y sanciones aplicables en la materia objeto de la presente Orden serán las establecidas en el Título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Disposición adicional primera. Convocatoria de subvenciones para 2008.

1. Se convocan para el año 2008 las subvenciones para la realización de actividades y proyectos en los Parques Naturales y Nacionales de Andalucía incluidos en la Red Natura 2000 y sus Áreas de Influencia Socioeconómica de conformidad a lo dispuesto en las bases establecidas por la presente Orden.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3 de la presente Orden se establecen los criterios de priorización de las iniciativas para la convocatoria de 2008.

2.1. Iniciativas privadas encaminadas a la diversificación socioeconómica hacia actividades no agrícolas. Se valorarán con 10 puntos las siguientes iniciativas:

2.1.1. Actuaciones de transformación de productos locales, incluidos los forestales.

2.1.2. Iniciativas encaminadas al fomento de oficios artesanales.

2.2. Iniciativas privadas destinadas a la creación y desarrollo de microempresas. Se valorarán con 10 puntos las siguientes iniciativas:

2.2.1. Actuaciones de diversificación y transformación de productos locales.

2.2.2. Adaptación de empresas para su mejora ambiental, mediante la obtención de Sistemas de Gestión Ambiental.

2.2.3. La obtención de marcas de calidad, entre otras la Marca Parque Natural, la Carta Europea de Turismo Sostenible y la Q de Calidad Turística.

2.2.4. Iniciativas tendentes al fomento del uso energías renovables.

2.3. Iniciativas públicas y privadas dirigidas al fomento de actividades turísticas. Se valorarán con 10 puntos las siguientes iniciativas:

2.3.1. Iniciativas tendentes al fomento del ecoturismo

2.3.2. Actuaciones encaminadas al fomento del turismo sostenible.

2.4. Iniciativas públicas tendentes a la mejora de servicios básicos para las poblaciones rurales. Se valorarán con 10 puntos las siguientes iniciativas:

2.4.1. Mejora de equipamientos y servicios para la reducción del consumo energético y ahorro de agua.

2.4.2. Fomento del asociacionismo y la participación social.

2.4.3. Fomento de la integración de la mujer en el ámbito socioeconómico.

2.5. Iniciativas públicas tendentes al embellecimiento, renovación y desarrollo de las poblaciones rurales. Se valorarán con 10 puntos las siguientes iniciativas.

2.5.1. Actuaciones públicas de adecuación de fachadas, cubiertas, u otros elementos de embellecimiento de espacios públicos en conformidad con lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque.

2.5.2. Actuaciones públicas tendentes al fomento y desarrollo de las energías renovables.

2.6. Iniciativas privadas para la formación e información. Se valorarán con 10 puntos las siguientes iniciativas.

2.6.1. Actuaciones de formación e información relacionadas con la producción ecológica y los oficios artesanales.

2.6.2. Iniciativas de difusión sobre Red Natura 2000 y el desarrollo sostenible.

2.6.3. Iniciativas para el fomento de la diversificación de la economía rural, mediante la formación en materia de:

- Conocimiento de los recursos naturales y culturales de los Parques.
- Atención turística.
- Gastronomía local.

2.7. Iniciativas públicas tendentes a la adquisición de capacidades. Se valorarán con 10 puntos las siguientes iniciativas.

2.7.1. Actuaciones de formación e información relacionadas con la producción ecológica y los oficios artesanales.

2.7.2. Iniciativas de difusión sobre Red Natura 2000 y el desarrollo sostenible.

2.7.3. Iniciativas para el fomento de la diversificación de la economía rural, mediante la formación en materia de:

- Conocimiento de los recursos naturales y culturales de los Parques.
- Atención turística.
- Gastronomía local

3. El plazo de presentación de las solicitudes será de un mes a partir del día siguiente al de la publicación de la presente Orden en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

4. La financiación de las subvenciones será con cargo a las Aplicaciones Presupuestarias siguientes:

- Corporaciones Locales: 01.21.00.11.00.766.03.44D.6, 01.21.00.11.00.766.02.44D.5 y 01.21.00.11.00.766.08.44D.0.
- Empresas: 01.21.00.11.00.776.08.44D.0 y 01.21.00.11.00.776.06.44D.8.
- Familias: 01.21.00.11.00.776.07.44D.9.

- Instituciones sin fines de lucro: 01.21.00.11.00.786.04.44D.5 y 01.21.00.11.00.786.05.44D.6.

5. Dado el carácter de concurrencia de la presente convocatoria, los actos que deban notificarse de forma conjunta a todos los interesados y, en particular, el requerimiento de subsanación de las solicitudes y el listado provisional y definitivo de beneficiarios, se publicarán en los tablones de anuncio de los Servicios Centrales de la Consejería de Medio Ambiente, de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, en las oficinas de los Parques Naturales y Nacionales y en la página web de la Consejería de Medio Ambiente en la dirección [www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente), en los términos del artículo 59.6.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sustituyendo dicha publicación a la notificación y surtiendo los mismos efectos.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía se publicará un extracto del contenido del acto o resolución en que se indicará los lugares donde la información íntegra se halle disponible.

Disposición adicional segunda. Protección de datos de carácter personal.

Los datos de carácter personal que se aporten por parte de los interesados en el procedimiento que se regula en la presente Orden, sólo podrán utilizarse para los fines previstos en la misma. Las personas responsables del acceso y tratamiento de los citados datos deberán adoptar las medidas de índole técnica y organizativa que garanticen la seguridad, integridad y confidencialidad de los mismos.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 25 de febrero de 2008

FUENSANTA COVES BOTELLA  
Consejera de Medio Ambiente



|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>5</b>  | <b>AUTORIZACIÓN EXPRESA</b> |
| <input type="checkbox"/> La persona abajo firmante <b>AUTORIZA</b> , como medio de notificación preferente, la notificación telemática en la dirección de correo electrónico segura facilitada por la plataforma Notific@ de la Junta de Andalucía. (Para ello deberán disponer de certificado de usuario de firma electrónica reconocida). |                             |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>6</b>  | <b>INICIATIVA EN QUE SE ENCUADRAN LAS ACTIVIDADES DEL PROYECTO (señalar sólo una)</b>  |  |  |
| <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>INICIATIVAS PÚBLICAS:</b></p> <p><b>Iniciativas tendentes a la mejora de servicios básicos para las poblaciones rurales: (4)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de equipamientos y servicios (4.1)<br/> <input type="checkbox"/> Difusión (4.2)<br/> <input type="checkbox"/> Formación de la población rural (4.3)<br/> <input type="checkbox"/> Gestión de los usos (4.4)<br/> <input type="checkbox"/> Fomento del asociacionismo y participación social (4.5)<br/> <input type="checkbox"/> Fomento de la integración de la mujer en el ámbito socioeconómico (4.6) <p><b>Iniciativas tendentes al embellecimiento, renovación y desarrollo de las poblaciones rurales (5)</b></p> <input type="checkbox"/> Renovación y desarrollo de las poblaciones rurales (5.1) <p><b>Iniciativas tendentes a la adquisición de capacidades (7)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de la gestión del medio natural (7.1)<br/> <input type="checkbox"/> Intervención, gestión y aprovechamiento del patrimonio cultural (7.2) <p><b>INICIATIVAS PÚBLICAS Y PRIVADAS:</b></p> <p><b>Iniciativas dirigidas al fomento de actividades turísticas (3)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de servicios fomentando las energías renovables (3.1)<br/> <input type="checkbox"/> Desarrollo de nuevas tecnologías (3.2) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>INICIATIVAS PRIVADAS:</b></p> <p><b>Iniciativas encaminadas a la diversificación socioeconómica hacia actividades no agrícolas: (1)</b></p> <input type="checkbox"/> Puesta en valor, conservación y aprovechamiento del patrimonio cultural (1.1)<br/> <input type="checkbox"/> Fomento del sistema productivo local (1.2) <p><b>Iniciativas destinadas a la creación y desarrollo de microempresas: (2)</b></p> <input type="checkbox"/> Diversificación y transformación productiva local (2.1)<br/> <input type="checkbox"/> Comercialización y calidad de los productos endógenos (2.2)<br/> <input type="checkbox"/> Mejora de infraestructuras, fomento del I+D+i y de las energías renovables (2.3)<br/> <input type="checkbox"/> Adaptación de las empresas para su mejora ambiental (2.4) <p><b>Iniciativas para la formación e información: (6)</b></p> <input type="checkbox"/> Educación y sensibilización ambiental (6.1)<br/> <input type="checkbox"/> Vinculación de la oferta de formación a las necesidades del sistema (6.2)<br/> <input type="checkbox"/> Fomento de la cultura emprendedora (6.3) </td> </tr> </table> |  | <p><b>INICIATIVAS PÚBLICAS:</b></p> <p><b>Iniciativas tendentes a la mejora de servicios básicos para las poblaciones rurales: (4)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de equipamientos y servicios (4.1)<br><input type="checkbox"/> Difusión (4.2)<br><input type="checkbox"/> Formación de la población rural (4.3)<br><input type="checkbox"/> Gestión de los usos (4.4)<br><input type="checkbox"/> Fomento del asociacionismo y participación social (4.5)<br><input type="checkbox"/> Fomento de la integración de la mujer en el ámbito socioeconómico (4.6) <p><b>Iniciativas tendentes al embellecimiento, renovación y desarrollo de las poblaciones rurales (5)</b></p> <input type="checkbox"/> Renovación y desarrollo de las poblaciones rurales (5.1) <p><b>Iniciativas tendentes a la adquisición de capacidades (7)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de la gestión del medio natural (7.1)<br><input type="checkbox"/> Intervención, gestión y aprovechamiento del patrimonio cultural (7.2) <p><b>INICIATIVAS PÚBLICAS Y PRIVADAS:</b></p> <p><b>Iniciativas dirigidas al fomento de actividades turísticas (3)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de servicios fomentando las energías renovables (3.1)<br><input type="checkbox"/> Desarrollo de nuevas tecnologías (3.2) | <p><b>INICIATIVAS PRIVADAS:</b></p> <p><b>Iniciativas encaminadas a la diversificación socioeconómica hacia actividades no agrícolas: (1)</b></p> <input type="checkbox"/> Puesta en valor, conservación y aprovechamiento del patrimonio cultural (1.1)<br><input type="checkbox"/> Fomento del sistema productivo local (1.2) <p><b>Iniciativas destinadas a la creación y desarrollo de microempresas: (2)</b></p> <input type="checkbox"/> Diversificación y transformación productiva local (2.1)<br><input type="checkbox"/> Comercialización y calidad de los productos endógenos (2.2)<br><input type="checkbox"/> Mejora de infraestructuras, fomento del I+D+i y de las energías renovables (2.3)<br><input type="checkbox"/> Adaptación de las empresas para su mejora ambiental (2.4) <p><b>Iniciativas para la formación e información: (6)</b></p> <input type="checkbox"/> Educación y sensibilización ambiental (6.1)<br><input type="checkbox"/> Vinculación de la oferta de formación a las necesidades del sistema (6.2)<br><input type="checkbox"/> Fomento de la cultura emprendedora (6.3) |
| <p><b>INICIATIVAS PÚBLICAS:</b></p> <p><b>Iniciativas tendentes a la mejora de servicios básicos para las poblaciones rurales: (4)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de equipamientos y servicios (4.1)<br><input type="checkbox"/> Difusión (4.2)<br><input type="checkbox"/> Formación de la población rural (4.3)<br><input type="checkbox"/> Gestión de los usos (4.4)<br><input type="checkbox"/> Fomento del asociacionismo y participación social (4.5)<br><input type="checkbox"/> Fomento de la integración de la mujer en el ámbito socioeconómico (4.6) <p><b>Iniciativas tendentes al embellecimiento, renovación y desarrollo de las poblaciones rurales (5)</b></p> <input type="checkbox"/> Renovación y desarrollo de las poblaciones rurales (5.1) <p><b>Iniciativas tendentes a la adquisición de capacidades (7)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de la gestión del medio natural (7.1)<br><input type="checkbox"/> Intervención, gestión y aprovechamiento del patrimonio cultural (7.2) <p><b>INICIATIVAS PÚBLICAS Y PRIVADAS:</b></p> <p><b>Iniciativas dirigidas al fomento de actividades turísticas (3)</b></p> <input type="checkbox"/> Mejora de servicios fomentando las energías renovables (3.1)<br><input type="checkbox"/> Desarrollo de nuevas tecnologías (3.2)  | <p><b>INICIATIVAS PRIVADAS:</b></p> <p><b>Iniciativas encaminadas a la diversificación socioeconómica hacia actividades no agrícolas: (1)</b></p> <input type="checkbox"/> Puesta en valor, conservación y aprovechamiento del patrimonio cultural (1.1)<br><input type="checkbox"/> Fomento del sistema productivo local (1.2) <p><b>Iniciativas destinadas a la creación y desarrollo de microempresas: (2)</b></p> <input type="checkbox"/> Diversificación y transformación productiva local (2.1)<br><input type="checkbox"/> Comercialización y calidad de los productos endógenos (2.2)<br><input type="checkbox"/> Mejora de infraestructuras, fomento del I+D+i y de las energías renovables (2.3)<br><input type="checkbox"/> Adaptación de las empresas para su mejora ambiental (2.4) <p><b>Iniciativas para la formación e información: (6)</b></p> <input type="checkbox"/> Educación y sensibilización ambiental (6.1)<br><input type="checkbox"/> Vinculación de la oferta de formación a las necesidades del sistema (6.2)<br><input type="checkbox"/> Fomento de la cultura emprendedora (6.3) |  |  |

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>7</b>  | <b>NECESIDAD DEL PROYECTO</b> |
| <p>Describir los antecedentes y los aspectos que justifiquen su necesidad, tales como contexto geográfico, ambiental, problemática social, cultural o política, programas existentes relacionados o complementarios, estudios previos, etc.</p> |                               |

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| <b>8</b> | <b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO</b> |
|          |                                 |

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE**

Hoja 2 de 3 ANVERSO ANEXO I

UNIÓN EUROPEA  
Fondo Europeo Agrícola  
de Desarrollo Rural



CÓDIGO IDENTIFICATIVO

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>9</b>   | <b>OBJETIVOS DEL PROYECTO</b> |
| <p>OBJETIVO GENERAL (logro al que contribuye el proyecto en el marco de las necesidades que se pretenden cubrir. La consecución de este objetivo es dependiente, además, de otros factores externos al proyecto y, por lo general, de un plazo más largo que su propia duración):</p><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><p>OBJETIVO ESPECÍFICO (fin inmediato que el proyecto pretende conseguir con sus propios recursos y actividades. Debe estar relacionado con el análisis de necesidades descrito en el bloque "Necesidad del Proyecto". Definir un solo objetivo):</p> |                               |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>10</b>   | <b>RESULTADOS DEL PROYECTO</b> |
| <p>Indicar los productos y servicios que se obtienen tras la finalización del proyecto fruto de las actividades realizadas. Suponen la consecución del objetivo específico definido en el bloque anterior "Objetivos del Proyecto".</p> |                                |

001107/2D



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

UNIÓN EUROPEA  
Fondo Europeo Agrícola  
de Desarrollo Rural



CÓDIGO IDENTIFICATIVO

**14 RELACIÓN DE ANEXOS AL PRESENTE FORMULARIO**

Se enumerarán los anexos incluidos al presente formulario en caso de que se considere relevante aportar información complementaria.

**15 SOLICITUD, DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA**

La persona abajo firmante **DECLARA**, bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud, así como en la documentación adjunta, y que la persona o entidad solicitante:

No ha solicitado ni obtenido subvenciones o ayudas para la misma finalidad relacionada con esta solicitud.

Ha solicitado y/u obtenido otras subvenciones o ayudas para la misma finalidad relacionada con esta solicitud, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales o internacionales.

| Solicitadas | Fecha / Año | Otras Administraciones / Entes públicos o privados, nacionales o internacionales | Importe |   |
|-------------|-------------|--|---------|---|
|             | .....       | .....  | .....   | € |
|             | .....       | .....  | .....   | € |
|             | .....       | .....  | .....   | € |
| Concedidas  | Fecha / Año | Otras Administraciones / Entes públicos o privados, nacionales o internacionales | Importe |   |
|             | .....       | .....  | .....   | € |
|             | .....       | .....  | .....   | € |
|             | .....       | .....  | .....   | € |

No se encuentra incurso en ninguna de las prohibiciones para ser persona beneficiaria, de conformidad con lo establecido en la Orden de regulación.

No tiene deudas en período ejecutivo de cualquier otro ingreso de Derecho Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El proyecto para el que se solicita la subvención no guarda relación con actividades que generan o puedan generar rendimientos económicos a favor del beneficiario derivados de una actividad económica. (excepto entidades empresariales)

Se **COMPROMETE** a cumplir las obligaciones y requisitos exigidos por las normas de aplicación y **SOLICITA** la concesión de la subvención para el desarrollo de la iniciativa contemplada en el proyecto antes mencionado que regula la Orden referenciada.

En ..... a ..... de ..... de .....

EL/LA SOLICITANTE O REPRESENTANTE LEGAL

Fdo.: .....

001107/2D

EXCMO/A. SR/A. CONSEJERO/A DE MEDIO AMBIENTE.

**PROTECCIÓN DE DATOS**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la Consejería de Medio Ambiente le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este documento/impreso/formulario y demás que se adjuntan van a ser incorporados, para su tratamiento, en un fichero automatizado. Asimismo, se le informa que la recogida y tratamiento de dichos datos tienen como finalidad la tramitación de las subvenciones así como solicitarles y/o remitirles cuanto información pueda ser de su interés.

De acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiendo un escrito a la Dirección General de la Red de Espacios Naturales Protegidos y Servicios Ambientales. Consejería de Medio Ambiente. Avda. Manuel Siurot, 50. Casa Sundheim. 41071-SEVILLA.

La presentación de esta solicitud conllevará la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social y por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, que sean requeridas por la Orden de convocatoria, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras y con el artículo 23.3, párrafo cuarto de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

**NOTA: La cumplimentación de todos los campos de la solicitud es obligatoria para la continuación del trámite de la misma.**

**ANEXO II**

**SUBVENCIÓN PARA ACCIONES Y ACTIVIDADES SOSTENIBLES EN LOS PARQUES NATURALES Y NACIONALES DE ANDALUCÍA INCLUIDOS EN LA RED NATURA 2000 Y SUS ÁREAS DE INFLUENCIA SOCIOECONÓMICAS**

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE HALLARSE AL CORRIENTE CON SUS OBLIGACIONES FISCALES**

Don/Dña. .... con DNI .....  
en calidad de Secretario/a de la entidad local .....  
en cumplimiento de lo establecido en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente de .....

**DECLARA**

Que la entidad solicitante no se encuentra incurso en ninguna de las circunstancias que dan lugar a la inhabilitación para la obtención de subvenciones o ayudas públicas a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, entre otras:

- Se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones frente a la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributaras con la Administración del Estado y con la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para que conste, y surta los efectos oportunos, suscribe la presente declaración.

En ..... a ..... de ..... de .....

EL/LA SECRETARIO/A DE LA ENTIDAD LOCAL

Fdo.: .....

0001107/2/A02

ANVERSO ANEXO III

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE



**SUBVENCIÓN PARA ACCIONES Y ACTIVIDADES SOSTENIBLES EN LOS PARQUES NATURALES Y NACIONALES DE ANDALUCÍA INCLUIDOS EN LA RED NATURA 2000 Y SUS ÁREAS DE INFLUENCIA SOCIOECONÓMICAS**

**BAREMO DE APLICACIÓN**

Orden de ..... de ..... de ..... (BOJA nº ..... de fecha .....)

| <b>1 CRITERIO I. VALORACIÓN DE LOS LOGROS DEL PROYECTO</b>  |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>i.a. Sobre el grado de sinergia con los objetivos y actividades del Parque Natural o de la Red.</b>  |                                  |
| La actividad complementa directamente una intervención o programa respaldado por la Administración ambiental dentro de los objetivos del Parque Natural o de la Red.  | <input type="text" value="2"/>   |
| La actividad desarrolla directamente un objetivo o el programa de actuación propuesto por la Administración ambiental para el Parque Natural y su área de influencia. | <input type="text" value="1,5"/> |
| La actividad mantiene una coherencia con los objetivos del Parque Natural.  | <input type="text" value="1"/>   |
| La actividad no tiene relación con los objetivos del Parque Natural.  | <input type="text" value="0"/>   |
| La actividad es incompatible con los objetivos del Parque Natural o con los de la Consejería de Medio Ambiente.   | <input type="text" value="NO"/>  |
| <b>i.b. Sobre el carácter de ejemplificación de un modelo de desarrollo compatible con la conservación de los procesos naturales.</b>                                 |                                  |
| La actividad genera por sí sola un proceso continuado en el tiempo de desarrollo compatible con la conservación de los procesos naturales.                            | <input type="text" value="2"/>   |
| La actividad contribuye junto con otras acciones a generar un proceso continuado en el tiempo de desarrollo compatible con la conservación de los procesos naturales. | <input type="text" value="1,5"/> |
| La actividad se enmarca en un plan de desarrollo aceptado por la Administración ambiental en el área de influencia o en el PDS o en un programa de la Agenda 21.      | <input type="text" value="1"/>   |
| La actividad es independiente a cualquier proceso de desarrollo.  | <input type="text" value="0"/>   |
| La actividad es incompatible o interrumpe un proceso de desarrollo compatible con la conservación de los procesos naturales y continuado en el tiempo.                | <input type="text" value="NO"/>  |
| <b>i.c. El grado de contribución a la promoción y al mantenimiento de las actividades tradicionales.</b>  |                                  |
| La actividad, por sí misma, es capaz de mantener o promover de forma continuada actividades tradicionales.  | <input type="text" value="2"/>   |
| La actividad contribuye al mantenimiento y promoción de actividades tradicionales de forma continuada pero requiere de otras acciones complementarias.                | <input type="text" value="1,5"/> |
| La actividad mantiene o promueve durante el tiempo del proyecto actividades tradicionales.  | <input type="text" value="1"/>   |
| La actividad no es útil para mantener o promover actividades tradicionales.   | <input type="text" value="0"/>   |
| La actividad perjudica el mantenimiento o la promoción de actividades tradicionales.  | <input type="text" value="NO"/>  |
| <b>i.d. La intensidad del efecto sobre la mejora de la calidad de vida y el desarrollo socioeconómico.</b>  |                                  |
| La actividad promueve mejoras en sectores marginales o desfavorecidos.  | <input type="text" value="2"/>   |
| La actividad promueve mejoras en viviendas, educación y salud.  | <input type="text" value="1,5"/> |
| La actividad promueve la redistribución equitativa de los servicios públicos: vivienda, educación, trabajo y salud.   | <input type="text" value="1"/>   |
| La actividad no supone mejoras medibles.  | <input type="text" value="0"/>   |
| La actividad perjudica la mejora de calidad de vida y/o el desarrollo socioeconómico.   | <input type="text" value="NO"/>  |
| <b>i.e. El volumen de creación de empleo estable</b>  |                                  |
| Se crean 8 o más puestos estables de trabajo.   | <input type="text" value="2"/>   |
| Se crean entre 3 y 7 puestos estables de trabajo.   | <input type="text" value="1,5"/> |
| Se crean entre 1 y 3 puestos estables de trabajo.   | <input type="text" value="1"/>   |
| No se crean puestos estables de trabajo.  | <input type="text" value="0"/>   |
| La actividad destruye puestos de trabajo favorables al desarrollo socioeconómico del área de influencia dentro de los objetivos del Parque Natural.                   | <input type="text" value="NO"/>  |
| <b>Suma</b>   | <input type="text"/>             |
| <b>Media</b>  | <input type="text"/>             |
| <b>Media x 0,70</b>   | <input type="text"/>             |
| <b>TOTAL CRITERIO I</b>   |                                  |

001107/2/A03

REVERSO ANEXO III

| 2 CRITERIO II. VALORACIÓN DE LA CALIDAD DE LA PROPUESTA   |  |                     |              |
|---|--|---------------------|--------------|
|   |  | Rango [0-2-4]       |              |
| Calidad de la propuesta: Coherencia entre la problemática detectada y los objetivos propuestos, y entre éstos y los resultados, actividades y plazos. |  | .....               |              |
| Adecuación de los recursos: Coherencia del presupuesto, medios, personal y organización con las actividades planteadas.                               |  | .....               |              |
| Claridad en la formulación de la propuesta.   |  | .....               |              |
|   |  | <b>Suma</b>         | <b>Media</b> |
|   |  | <b>Media x 0,30</b> |              |
| <b>TOTAL CRITERIO II</b>  |  |                     |              |
| <b>PUNTUACIÓN TOTAL DE LA PROPUESTA</b>   |  |                     |              |

NOTA: Cualquier respuesta NO del criterio I desestimará la solicitud de la subvención.

**ANEXO IV**

**El modelo de cartel tendrá que atenerse a lo establecido en el anexo VI del Reglamento (CE) 1974/2006 de la Comisión de 15 de diciembre de 2006.**

**Igualmente será de aplicación el manual de identidad corporativa de la Junta de Andalucía.**



ANEXO V

**SUBVENCIÓN PARA ACCIONES Y ACTIVIDADES SOSTENIBLES EN LOS PARQUES NATURALES Y NACIONALES DE ANDALUCÍA INCLUIDOS EN LA RED NATURA 2000 Y SUS ÁREAS DE INFLUENCIA SOCIOECONÓMICAS**

**DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE LA CONSIDERACIÓN DE PEQUEÑA O MEDIANA EMPRESA**

Razón social ..... con CIF .....

domicilio social .....

municipio ..... cód. postal ..... provincia .....

y en su nombre, el/la representante legal,

Don/Dña. .... con DNI/NIE .....

en calidad de .....

domicilio .....

localidad ..... cód. postal ..... provincia .....

**DECLARA RESPONSABLEMENTE**

1º.- Que la entidad solicitante, antes mencionada, reúne los requisitos establecidos en la Recomendación de la Comisión Europea, publicada en el D.O.C.E. nº L107/4, de 30 de abril de 1996, modificada por la Recomendación 2003/361/CE, de 6 de mayo de 2003 (con efectos a partir de 1 de enero de 2005), que define la microempresa, pequeña y mediana empresa.

2º.- El número actual de personas empleadas es de ..... personas.

3º.- El volumen de negocio del último ejercicio (importe neto de la cifra de negocios) asciende a la cantidad de ..... Euros.

4º.- El balance general de la empresa en el último ejercicio es de ..... Euros.

Para que conste, y surta los efectos oportunos, suscribe la presente declaración.

En ..... a ..... de ..... de .....

EL/LA REPRESENTANTE LEGAL

Fdo.: .....

0001107/A05

**SUBVENCIÓN PARA ACCIONES Y ACTIVIDADES SOSTENIBLES EN LOS PARQUES NATURALES Y NACIONALES DE ANDALUCÍA INCLUIDOS EN LA RED NATURA 2000 Y SUS ÁREAS DE INFLUENCIA SOCIOECONÓMICAS**

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA PROPIEDAD DEL BIEN**

Apellidos y Nombre/Razón Social ..... con DNI/NIE/CIF .....

domicilio social .....

municipio ..... cód. postal ..... provincia .....

y en su nombre, el/la representante legal,

Don/Dña. .... con DNI/NIE .....

en calidad de .....

domicilio .....

localidad ..... cód. postal ..... provincia .....

**DECLARA RESPONSABLEMENTE**

1º.- Que el bien denominado .....

situado en el término municipal de ..... Provincia de .....

es de su propiedad en pleno dominio.

2º.- **AUTORIZA** a ..... con CIF/DNI/NIE .....

a efectuar las actividades contempladas en el proyecto subvencionable de la convocatoria del año ..... sobre subvenciones para áreas de influencia socioeconómicas en los Parques Naturales y Nacionales de Andalucía incluidos en la Red Natura 2000 y,

3º.- **ESTÁ CONFORME** con dicha solicitud.

Para que conste. y surta los efectos oportunos, suscribe la presente declaración.

En ..... a ..... de ..... de .....

LA PERSONA PROPIETARIA O REPRESENTANTE LEGAL

Fdo.: .....

0001107/A06

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Hoja 1 de 3

ANEXO VII

UNIÓN EUROPEA  
 Fondo Europeo Agrícola  
 de Desarrollo Rural



**SUBVENCIÓN PARA ACCIONES Y ACTIVIDADES SOSTENIBLES EN LOS PARQUES NATURALES Y NACIONALES DE ANDALUCÍA INCLUIDOS EN LA RED NATURA 2000 Y SUS ÁREAS DE INFLUENCIA SOCIOECONÓMICAS**

**CUENTA JUSTIFICATIVA DEL GASTO REALIZADO**

Orden de ..... de ..... de ..... (BOJA nº..... de fecha .....

|   |             |
|---|-------------|
| <b>1 DATOS DE LA PERSONA O ENTIDAD BENEFICIARIA Y DEL/DE LA REPRESENTANTE LEGAL</b>   |             |
| APELLIDOS Y NOMBRE DE LA PERSONA O ENTIDAD BENEFICIARIA   | CIF/DNI/NIE |
| APELLIDOS Y NOMBRE DEL/DE LA REPRESENTANTE LEGAL  | DNI/NIE     |
| EN CALIDAD DE (indicar la figura del/de la representante legal, en su caso, conforme a la acreditación que ostente. Por ejemplo: Administrador, Presidente, Apoderado, etc) |             |

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <b>2 DATOS DE LA RESOLUCIÓN DE CONCESIÓN</b> |   |                           |
| FECHA DE LA RESOLUCIÓN DE CONCESIÓN          | IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN CONCEDIDA<br>€ | REFERENCIA DEL EXPEDIENTE |
| TÍTULO DEL PROYECTO                          |   |                           |
| NOMBRE DEL PARQUE NATURAL                    | PROVINCIA                               |                           |

|  |
|--|
| <b>3 DOCUMENTACIÓN ADJUNTA</b>   |
| <input type="checkbox"/> Memoria de la actividad realizada en relación con la finalidad para la que fue concedida la subvención, con justificación del cumplimiento de las condiciones impuestas, en su caso, en la resolución de concesión.<br><input type="checkbox"/> Cuenta justificativa del gasto realizado conteniendo los siguientes documentos:<br>1º.- Originales o copia autenticada de las facturas o documentos equivalentes justificativos de los gastos efectuados por el importe total del objeto subvencionable.<br>2º.- En su caso, certificados acreditativos de que los importes recibidos de la subvención concedida han quedado registrados en la contabilidad de la corporación o de la entidad, debiendo consignar en los mismos el asiento contable practicado. |

|   |
|---|
| <b>4 DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA</b>  |
| La persona abajo firmante <b>DECLARA</b> , bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos cuantos datos figuran en el presente documento y expresamente:<br><input type="checkbox"/> Que han sido finalizadas las actividades del mencionado proyecto correspondiente a la convocatoria del año ....., habiéndose ejecutado inversiones por el importe total (incluido o excluido el I.V.A.), que se acredita en el Resumen de Gastos Justificados.<br>Y <b>SOLICITA</b> se inicie el trámite de comprobación de las inversiones y actividades realizadas y que posteriormente se emita la certificación preceptiva para el libramiento de la subvención asociada al citado proyecto y, en su caso, se libere el Aval depositado.<br>En ..... a ..... de ..... de .....<br><p style="text-align: center;">EL/LA SOLICITANTE O REPRESENTANTE LEGAL</p> <p style="text-align: right;">Fdo.: .....</p> |





**INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL "RESUMEN DE LOS GASTOS JUSTIFICADOS"**

- 1 .-** Describa en cada línea los distintos conceptos y partidas incluidas en las actividades en la que se concreta la iniciativa del proyecto subvencionado.
- 2 .-** Complete, si lo considera oportuno, cada plantilla con notas aclaratorias numeradas que tendrá que relacionar en anexo adjunto a este resumen de gastos justificados. Puede dejar este casillero vacío si no desea realizar ninguna aclaración al respecto.
- 3 .-** Indique para la inversión a justificar cuanto importe de la inversión o presupuesto total va a justificar para la partida o actividad en concreto. La suma de cada una de estas inversiones no podrá, en ningún caso, superar la inversión o presupuesto total del proyecto.
- 4 .-** En porcentaje de subvención indique el porcentaje de subvención que tiene asignado al proyecto, se indica el mismo para todas las partidas que detalle.
- 5 .-** La subvención concedida se calcula aplicando el porcentaje de subvención sobre la inversión a justificar. Igual que ocurre con la inversión a justificar, la suma de cada una de estas subvenciones no podrá, en ningún caso, superar la subvención total concedida.
- 6 .-** La inversión realizada se encuentra separada por un lado, en importe, y por el otro, en porcentaje. La parte del importe se cumplimenta con la inversión real empleada en la partida o actividad. Si la inversión realizada es mayor o igual que la inversión a justificar, se considera como porcentaje el 100%, en caso contrario, se calcula multiplicando por 100 la división entre la inversión realizada y la inversión a justificar.
- 7 .-** Para obtener la subvención asociada se aplica el porcentaje de inversión realizada sobre la subvención concedida que se calculó antes para la partida o actividad en concreto (punto 5). La suma de todas las subvenciones asociadas es el importe por el que se emitirá la certificación para el libramiento de la subvención, éste nunca podrá superar la subvención concedida para la realización del proyecto y se calcula en función de la inversión realizada que debidamente se justifique.
- 8 .-** Por último, identificar los justificantes que soportan la inversión o gasto para cada partida o actividad.

0001107/A07



## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 18 de abril de 2008, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de noviembre de 2006 por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Albolote en sus determinaciones referentes a los suelos urbanos consolidados y los suelos industriales I-1. RIU: 18/000016/2008. Referencia: 1047/2006.*

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito el Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Albolote y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de noviembre de 2006 por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Albolote, en sus determinaciones referentes a los Suelos Urbanos Consolidados y los Suelos Industriales I-1.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

Albolote. Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Albolote. Ref.ª: 1.047/2006.

«Examinado el expediente de Planeamiento General del término municipal de Albolote aprobado por el Ayuntamiento en fecha 23 de mayo de 2006 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

#### HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones referentes a los Suelos Urbanos Consolidados y los Suelos Industriales I-1, debiendo cumplimentarse los extremos siguientes:

#### Ordenanzas:

Se deberá tener en cuenta la posible existencia de semi-sótanos por encima de la rasante en la medición de alturas por número de plantas (art. 39).

La altura libre mínima en sótanos deberá ser al menos 2,20 m (art. 45).

Se establecerá el límite de altura libre máxima de piso medidas en todos los casos según los criterios fijados en el propio PGOU.

No queda claro en los arts. 56 y 57 las dimensiones mínimas de los espacios libres de edificación y patios para poder considerarlos espacios exteriores a efectos de determinar las piezas habitables.

Se hacen referencias a normativa básica, como la NBE/CPI-96, que deberían sustituirse por las correspondientes al Código Técnico, con independencia de la aplicación del régimen transitorio.

No se justifica el aumento de edificabilidad de la calificación de vivienda plurifamiliar extensiva I (de 0,60 a 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) manteniendo el resto de parámetros.

Tampoco se justifica el aumento de edificabilidad de la calificación de vivienda plurifamiliar extensiva II de 0,80 a 1,2786 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aumentando considerablemente la ocupación y reduciendo de 500 a 100 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la parcela mínima.

En la calificación de industria terciaria, no se explica que se aumente la altura de 3 a 4 plantas a la vez que se reduce la parcela mínima de 500 a 100 m<sup>2</sup>.

Lo mismo ocurre en la calificación de centro comercial, de centro de oficinas y de instalación terciaria en general, en las que se aumenta la edificabilidad (de 1,8 a 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y la ocupación máxima.

Deberá establecerse una edificabilidad máxima en las calificaciones de industria urbana singular e industria agropecuaria que se dicen «a justificar».

No se razona el aumento de la edificabilidad del uso de instalación comercial de 2 a 4 plantas, aumentando la edificabilidad de 1,40 a 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las condiciones para los usos de instalaciones de transporte y comunicaciones deberán establecerse mediante Plan Especial, tal cual se recoge en la normativa vigente, no resultando adecuada la figura del Estudio de Detalle.

En el art. 159 (pág. 56) se deberá especificar una edificabilidad máxima para los equipamientos sin especificar.

En la página 54 hay un error en el art. 155 al hacer alusión a la observación 3.ª en vez de 2.ª en el caso de la ocupación en la tercera planta de industria terciaria.

Segundo. Denegar las determinaciones referentes al Sector A-2 y el Sector A-3 en la parte correspondiente a zona sometida a restricción de Usos y transformación por su alto valor productivo con base en la motivación siguiente:

Los usos residenciales previstos en Sector A2 no se adecuan a las previsiones del POTAug en el que esta zona se recoge como de mantenimiento de actividades productivas. El artículo 9.A.a) establece que los PGOU deben asegurar su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.

El Sector A-3 ocupa en parte suelos de Alto Valor Productivo. La Norma 3.39 del POTAug establece que el planeamiento urbanístico general preservará estas zonas de los procesos de urbanización, previniéndolos sólo cuando sean necesarios para el crecimiento urbano y éste no sea posible o conveniente en otros suelos de menor valor. No se justifica la previsión antes indicada dado que en este Plan se proponen suelos suficientes para el desarrollo del municipio.

Tercero. Suspender las restantes determinaciones en tanto no se subsanen las deficiencias siguientes:

#### Documentación.

Se eliminará como documentación integrante del PGOU la correspondiente a los Convenios firmados por el Ayuntamiento así como todas las referencias a los mismos en relación con la ordenación prevista en el PGOU.

Se aportarán planos de alineaciones y rasantes.

La escala de los planos de información de infraestructuras existentes núm. 12.1 y 12.2 no permite la identificación de los elementos que integran dichas infraestructuras expresados en la leyenda.

Se deberá completar la documentación aportada con tablas resumen en las que se expresen las superficies de las diferentes categorías de cada clase del suelo, además de diferenciar en cada una de ellas el suelo en transición.

#### Modelo Territorial y Ordenación estructural:

Se deberán identificar todos los sistemas generales sobre un plano que contenga todas las determinaciones estructurales fijadas en el art. 10.1.B de la LOUA. La escala de dicho plano se entiende que debe ser como mínimo 1/10.000, coincidente con la de usos del suelo de las NN.SS. vigentes.

Se deberán tener en cuenta, además, las recomendaciones del artículo 2.40 del POTAUAG a la hora del establecimiento de la ordenación estructural. También se tendrán en cuenta las directrices del art. 2.68 para la planificación de la red de tranvía o metro ligero y la presencia de la cárcel provincial.

En la Memoria se dice que en el borde norte se recoge la propuesta de LIC de las Sierras del Campanario y las Cabras, aunque no aparece en la leyenda del Plano 1 de Ordenación

Se desclasifican terrenos ubicados al S. del núcleo de Elvira, correspondientes a la UE 16 de las NN.SS. vigentes, sin que se justifique la desclasificación en función de su situación actual.

#### Sistemas Generales:

No se justifica la previsión de reserva de 5 a 10 m<sup>2</sup> por habitante de Sistema General de parques, jardines y espacios libres públicos según el art. 10.1.A.c.1 de la LOUA.

#### Normativa sectorial:

En los planos de ordenación existen contradicciones en cuanto a la clasificación del suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica sobre vías pecuarias; siendo la del núcleo de Arenales la más evidente.

#### Determinaciones del POTAUAG:

No se refleja en el plano núm. 10 de información el trazado del viario perteneciente a la red nacional regional y de la aglomeración VNR-01, junto con el suelo afectado a dicha red viaria, que transcurre entre los dos núcleos del Chaparral (ver plano Ord-2). Por tanto, no se justifica que en los planos de ordenación se refleje un trazado diferente al previsto en el POTAUAG que además, una vez que intersecciona con la A-92, continúa al otro lado por suelo de alto valor productivo en dirección a la VAU-07.

En el plano de ordenación núm. 1 se grafiará todo el suelo de protección de carreteras.

Al S. del núcleo de Albolote se grafiarán las zonas de reserva para espacios libres urbanos de interés para la aglomeración.

Se establecerán propuestas concretas para las zonas de ordenación concertada previstas en el POTAUAG.

Se localizará el Centro de Enseñanza Secundaria no obligatoria exigido por la directriz 2.112 del POTAUAG.

Se grafiarán todos los pozos y las estaciones de tratamiento de aguas potables (ETAP), sobre el plano de ordenación correspondiente a las infraestructuras de abastecimiento

de modo que exista correspondencia con la simbología utilizada en la leyenda.

Dentro del suelo no urbanizable de protección forestal no se distingue entre áreas arbustivas autóctonas (art. 3.27) y áreas arbóreas autóctonas (art. 3.28), para las que el POTAUAG fija como directriz algunas diferencias en cuanto a los usos posibles.

Se grafiará sobre plano la zonificación y regulación del suelo afectado a la red hídrica principal de la aglomeración regulada en el art. 3.13 como norma de obligado cumplimiento, limitándose a señalar el suelo afectado a la Ley de Aguas.

El área de expansión correspondiente al sector C4 se produce fuera de los límites del suelo afectado al sistema de asentamientos, ocupando suelo de la red hídrica secundaria de la aglomeración, no justificándose el cumplimiento del art. 3.10 del POTAUAG.

En cuanto al Sistema de Espacios Libres no coincide la delimitación de algunas zonas del TM con las que se encuentran grafizadas en el Plano Ord-2.1. Se regulan como norma en los art. 2.101 (zona 2) y art. 2.103 (zona 4), presentando algunas diferencias que no se recogen en el PGOU.

Tampoco se encuentran grafizadas en planos las infraestructuras del transporte sobre plataforma reservada (metro ligero).

#### Nuevas clasificaciones:

Deberá justificarse el incremento de clasificación del suelo, en función fundamentalmente del art. 9 de la LOUA. Al respecto se hará mención al incremento previsto de población, así como de las previsiones de aumento de los sistemas generales.

El suelo que ocupa el Área de Servicio al otro lado de la A-92 no tiene consideración de suelo urbano según las determinaciones de la LOUA (artículo 45), deberá recogerse como instalación existente en Suelo No Urbanizable.

#### Tipologías:

Las tipologías de todos los suelos ordenados se recogerán en el Tomo de Normativa debiendo existir una correspondencia entre las condiciones que se establecen en el mismo con carácter general y las particulares de cada área o sector. Excluyendo la posibilidad de establecer tipologías edificatorias contrarias a las preexistentes en la ciudad consolidada (artículo 9.B) LOUA).

Reserva viviendas VPO u otros regímenes de protección pública:

Teniendo en cuenta que se trata de un municipio de relevancia territorial, no se ha encontrado un apartado específico de justificación de las políticas de vivienda e intervención en el mercado de suelo. En este sentido, en principio no se justifica el cumplimiento de la exigencia de la Norma en todos los ámbitos de gestión, ya que no se reserva el 30% de la edificabilidad residencial en el suelo urbano no consolidado, asegurando una distribución equilibrada de este tipo de viviendas según determina la Ley 7/2006, de 16 de mayo.

Al respecto, se deberá contemplar un apartado específico en el que de forma esquemática se cuantifiquen y localicen las reservas por ámbitos y totales para este tipo de viviendas, que incluirá el suelo urbano no consolidado además de los sectores de suelo urbanizable.

#### Programación y Gestión:

Teniendo en cuenta el art. 19.1 de la LOUA, se precisa la 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.

Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación deberán contenerse tanto en el «Programa de Actuación», como en las Fichas de los ámbitos de ejecución.

Suelo Urbano No consolidado. Fichas de las Unidades de Ejecución:

En todas las UU.EE. deberán contemplarse las reservas dotacionales establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

Se establecerá la densidad y número de viviendas previstas.

En los casos en los que se fija como objetivo del E.D. la definición de alineaciones y rasantes (U.E. núms. 7, 9, 13, 14, 16, 25, 27 y 28) deberá quedar identificado el viario claramente diferenciado del secundario que será el único que pueda establecerse mediante E.D.

En algunas U.E. se dice que se recogerá la localización «preferente» del viario y de las zonas verdes. Respecto a estas últimas deberá añadirse que no se podrá modificar su localización sin el preceptivo informe del Consejo Consultivo. Tampoco se podrán computar como zona verde de sistema local, áreas calificadas dentro del Sistema General de Espacios Libres; diferenciándose éstos siempre de los sistemas locales.

En algunas Fichas de Unidades de Ejecución, como por ejemplo la UE-1 se menciona la posibilidad de ubicar definitivamente los equipamientos mediante la redacción de un Estudio de Detalle, al mismo tiempo que se pretende incorporar éstos en planta baja. Lo anterior en principio incumple el art. 17 de la LOUA que exige su: localización congruente, su establecimiento con características y proporciones adecuadas a la vez que deben cumplirse los estándares en metros cuadrados de suelo destinados a uso dotacional.

No se incluyen las plazas de aparcamiento fijadas en el art. 17 ni la previsión de viviendas de protección oficial en el suelo urbano no consolidado.

Suelo urbano No consolidado no incluido en U.E:

En las áreas de suelo urbano no consolidado SUNC 1, 2 y 3 (pág. 45 del Tomo de Fichas de U.E. y sectores) no incluido en U.E., se dice que no se cumplen todas las exigencias legales de esta clase de suelo, por lo que se deberá justificar su cumplimiento así como eliminar toda referencia a Convenios.

Sectores de suelo urbanizable:

Se deberá establecer la densidad y núm. de viviendas previsto en cada Sector.

En cuanto a los coeficientes de homogeneización, salvo en el área de reparto correspondiente a los sectores colindantes al núcleo principal, en el resto no coincide el uso característico con el dominante en el área. Se observa que en los sectores de los núcleos de Chaparral, Elvira y Cubillas el uso dominante de vivienda unifamiliar posee un coeficiente de 1,15.

En la ordenación de algunas de las áreas urbanizables (fundamentalmente en los anejos de Chaparral, Elvira y Cubillas), deberán contemplarse y cuantificarse correctamente las reservas de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA. Al respecto, deberá tenerse especialmente en cuenta que cuando se refiera al uso característico residencial, las reservas totales además de alcanzar un mínimo de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo, deberán contemplar un mínimo del 10% destinado a zona verde y espacios libres.

Suelo No Urbanizable:

Cada categoría de SNU desarrolla una normativa sobre usos y edificaciones permitidos y prohibidos que no se ajustan a lo previsto en las determinaciones del POTAUG, en lo relativo a alojamientos rurales, equipamiento social y comunitario y el hecho de establecer que están permitidas las edificaciones declaradas de utilidad pública e interés social, sin especificar cuáles son compatibles en cada categoría. Por tanto, se considera que sería clarificador asimilar las determinaciones del POTAUG en la normativa del PGOU y añadir las especificaciones que se consideren oportunas, teniendo como marco los usos compatibles y prohibidos del POTAUG.

Los criterios que impiden la formación de núcleo están enfocados a la formación de núcleo residencial, sin embargo, existen otras edificaciones permitidas, que por ubicarse en SNU deben mantener su condición de aisladas, es por lo que se considera oportuno fijar unas distancias mínimas a suelos urbanos y urbanizables y entre edificaciones permitidas, que impidan la formación de nuevos asentamientos.

Se sustituirá la referencia a instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social por Actuaciones Interés Público conforme a la legislación urbanística vigente.

Se recuerda que las edificaciones vinculadas con las infraestructuras entendidas como instalaciones para el entretenimiento de la obra pública, y la rehabilitación de edificaciones existentes si no supone cambio de uso, no precisan tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Cuarto. Deberán cumplimentarse e incorporarse las determinaciones de los informes de normativas sectoriales obrantes en el expediente así como el Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

Quinto. Esta Resolución se notificará al Ayuntamiento de Albolote e interesados.

Contra lo dispuesto en esta Resolución en su apartado Primero, 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 notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 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, todo ello sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra lo dispuesto en esta Resolución en sus apartados Segundo y Tercero, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante el titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según lo dispuesto en el artículo 22.3 del Decreto 193/2003, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de esta Resolución sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Granada, 18 de abril de 2008.- El Delegado, Francisco Cuenca Rodríguez.

## A N E X O

### 1. Ubicación.

El sector se ubica al norte del núcleo urbano principal en contacto con la autovía Bailén Motril y la A92.

### 2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Dotar al municipio de un polígono industrial especializado.
- Favorecer la implantación de industrias de I+D
- Completar la dotación de suelo industrial del municipio.

### 3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán, además de las condiciones generales establecidas para la totalidad del

suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes.
- La disposición de los espacios libres recogida en los planos es vinculante.

#### 4. Condiciones urbanísticas del sector.

##### 4.1. Aprovechamiento medio:

AM = 0,4407 UA/m<sup>2</sup>.

##### 4.2. Coeficientes de Homogeneización.

Industrial = 0,60.

Terciario = 1,00.

Equipamiento = 0,40.

##### 4.3. Uso Global y característico.

Polígono industrial especializado.

Se califican así las zonas con uso industrial de carácter especializado en los que se agrupan industrias diversas, generalmente responden a ordenaciones específicas desarrolladas mediante figuras de planeamiento, cuentan con instalaciones y servicios generales de uso común. Su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial e Industria Singular Aislada.

#### 4.4. Otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

| Uso del Sector       | % Viv. Libre | % Viv. Social | % Industrial | % Terciario |
|----------------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| Pol. Industrial Esp. |              |               | 50,00        | 50,00       |

#### 4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes.

|                | Industrial |
|----------------|------------|
| Reservas Suelo | 14% Ss     |
| Equipamientos  | 4          |
| Zonas Verdes   | 10         |

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

#### 5. Desarrollo del sector

| Superficie del Sector Ss (m <sup>2</sup> ) | Aprovechamiento Ss x 0,4407 | Aprovechamiento por usos (UA)                               |                               | Totales                        |
|--|-----------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|
|  |                             | Industrial 50%  | Terciario y serv. 50%         |                                |
| 587.148,00                                 | 258.756,12                  | 129.378,06  | 129.378,06                    | 258.756,12                     |
|  |                             | Edificabilidad por usos (m <sup>2</sup> )                   |                               | Totales                        |
|  |                             | Industrial Ap x 1/0,60                                      | Terciario y serv. Ap x 1/1,00 |                                |
|  |                             | 215.630,01  | 129.378,06                    | 345.008,16                     |
|  |                             | Nº unidades equivalentes de 100 m <sup>2</sup> (Nºu)        |                               |                                |
|  |                             | Reservas de suelo   |                               |                                |
|  |                             | Equipamientos 4%/Ss   | Zonas Verdes (*) 10%/Ss       | Aparcamiento min. 0,5 pz x Nºu |
|  |                             | 23.485,92   | 58.714,80                     | Normativa                      |
|  |                             | Suelo de Sistema General de Espacio Libre (m <sup>2</sup> ) |                               |                                |

(\*) Mínimo el 10% de Ss

#### 6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

##### 6.1. Ámbito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

##### 6.2 Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

##### 6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

#### 6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General.

## Í N D I C E

### TÍTULO PRELIMINAR. RÉGIMEN JURÍDICO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 1. Régimen jurídico.

Artículo 2. Interpretación.

### TÍTULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 3. Naturaleza, ámbito y antecedentes.

Artículo 4. Efectos.

Artículo 5. Modificaciones.

## TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO PRIMERO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 6. Prioridad en el desarrollo.

Artículo 6 bis. Determinaciones sobre Reservas de VPO u otros regímenes de protección pública.

Artículo 7. Clases de planes de desarrollo y figuras complementarias

Artículo 8. Planes Parciales.

Artículo 9. Planes Especiales.

Artículo 10. Estudios de Detalle.

Artículo 11. Catálogos.

Artículo 12. Ordenanzas Especiales.

Artículo 13. Expedientes de alineaciones.

Artículo 14. Número de ejemplares del planeamiento de desarrollo.

### CAPÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 15. Instrumentos de Gestión.

Artículo 16. Compensación.

Artículo 17. Cooperación.

Artículo 18. Expropiación.

Artículo 19. Gestión de los sistemas de expropiación y operación.

Artículo 20. Concepto de agente urbanizador.

Artículo 21. El Agente Urbanizador en el Sistema de Expropiación.

Artículo 22. El Agente Urbanizador en el Sistema de Cooperación.

Artículo 23. El Agente Urbanizador en el Sistema de Compensación.

Artículo 24. Convenios urbanísticos de gestión.

Artículo 25. Ocupación Directa.

Artículo 26. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico

### CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL. PROYECTOS TÉCNICOS

Artículo 27. Definición y clases.

Artículo 28. Técnico competente.

### CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN

Artículo 29. Clases de Instrumentos de Protección.

Artículo 30. Normativa de protección de edificaciones catalogadas.

Artículo 31. Protección de bienes y elementos de interés cultural catalogados.

## TÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS Y PROYECTOS TÉCNICOS PARA SU AUTORIZACIÓN

Sección 1.<sup>a</sup> Principios generales

Artículo 32. Competencia municipal.

Artículo 33. Solicitud de licencia: Requisitos previos.

Sección 2.<sup>a</sup> Actos sujetos y tipos de licencia

Artículo 34. Actos sujetos a licencia y tipos de licencias.

Artículo 35. Limitaciones medioambientales, autorizaciones, informes y condiciones a cumplimentar para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y proyectos de urbanización.

Sección 3.<sup>a</sup> Licencias de parcelación urbanística

Artículo 36. Licencias de parcelación urbanística.

Artículo 37. Solicitud.

Sección 4.<sup>a</sup> Licencias de obras de urbanización

Artículo 38. Definición, clases y características generales.

Artículo 39. Licencias de obras de urbanización.

Artículo 40. Tramitación de los Proyectos Generales de Urbanización.

Artículo 41. Garantía.

Artículo 42. Contenido de los proyectos de urbanización.

Sección 5.<sup>a</sup> Licencias de edificación y demolición

Artículo 43. Licencias de obras de edificación y demolición.

Artículo 44. Clases de obras de edificación.

Artículo 45. Obras en los edificios.

Artículo 46. Obras de demolición.

Artículo 47. Obras de nueva edificación.

Artículo 48. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

Artículo 49. Documentación específica proyectos en edificios existentes.

Artículo 50. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Artículo 51. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Sección 6.<sup>a</sup> Licencias de actividades y de instalaciones

Artículo 52. Licencias de actividades e instalaciones.

Artículo 53. Proyectos de actividades e instalaciones.

Artículo 54. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Sección 7.<sup>a</sup> Licencias de primera ocupación o apertura

Artículo 55. Licencias de primera ocupación o apertura.

Sección 8.<sup>a</sup> Licencias de obra de carácter provisional

Artículo 56. Licencias de obra de carácter provisional.

Sección 9.<sup>a</sup> Licencias de modificación de uso

Artículo 57. Licencias de modificación de uso.

Artículo 58. Condiciones de los proyectos de modificación de uso.

Sección 10.<sup>a</sup> Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 59. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 60. Definición y clases.

Artículo 61. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Sección 11.<sup>a</sup> Procedimiento para la concesión de licencias

Artículo 62. Requisitos para el otorgamiento de licencia.

Artículo 63. Tramitación.

Artículo 64. Deficiencias subsanables en el proyecto.

Artículo 65. Efectos del otorgamiento de licencia.

Sección 12.<sup>a</sup> Otras situaciones respecto a las licencias

Artículo 66. Licencias condicionadas.

Artículo 67. Proyecto básico.

Artículo 68. Licencias concedidas por silencio administrativo.

Artículo 69. Modificación de licencias.

Artículo 70. Transmisión de licencias.

Artículo 71. Revocación de licencias.

Artículo 72. Caducidad de licencias.

Artículo 73. Suspensión e interrupción de licencias.

Artículo 74. Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones.

### CAPÍTULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN Y RUINA

#### DE LOS EDIFICIOS

Sección 1.<sup>a</sup> Conservación

Artículo 75. Obligaciones de conservación.

Artículo 76. Costeamiento de las obras de conservación.

Artículo 77. Obligación de rehabilitar.

Artículo 78. Costeamiento de las obras de rehabilitación.

Artículo 79. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

Sección 2.<sup>a</sup> Conservación de Urbanizaciones

Artículo 80. Entidades Urbanísticas de Conservación.

Sección 3.<sup>a</sup> Ruina

Artículo 81. Procedencia de la declaración de ruina.

Artículo 82. Declaración de ruina.

Artículo 83. Inaplicabilidad de la demolición.

Artículo 84. Urgencia y peligro inminente.

### CAPÍTULO TERCERO. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

#### Y SUSPENSIÓN

Artículo 85. Objeto y efectos.

## TÍTULO CUARTO. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

Artículo 86. El Patrimonio Público Municipal de Suelo (PMS).

- Artículo 87. Bienes y recursos integrantes.
- Artículo 88. Destino y disposición de los bienes.
- Artículo 89. Inventario y Registro.
- Artículo 90. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.
- Artículo 91. Reservas de terrenos.

#### TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

- Artículo 92. Régimen urbanístico del suelo.
- Artículo 93. Clasificación del suelo.
- Artículo 94. Suelo urbano.
- Artículo 95. Suelo urbanizable.
- Artículo 96. Suelo no urbanizable.
- Artículo 97. Determinaciones específicas para el sub-suelo.

#### TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

##### CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 98. Definición.
- Artículo 99. Regulación urbanística del suelo urbano.
- Artículo 100. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.
- Artículo 101. Definición de solar.
- Artículo 102. Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano.

##### CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

- Artículo 103. Suelo urbano con planeamiento incorporado.
- Artículo 104. Condiciones de ordenación en Suelo urbano.
- Artículo 105. Operaciones de reajuste de alineaciones y obtención de viario.
- Artículo 106. Condiciones específicas para el Polígono Juncaril.

##### CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

- Artículo 107. Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.
- Artículo 108. Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento.
- Artículo 109. Actuación mediante unidades de ejecución.

##### CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

- Artículo 110. Urbanización en suelo urbano.
- Artículo 111. Urbanización y edificación simultánea.

#### TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

##### CAPÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ASIGNACIÓN Y DIVISIÓN DEL SUELO

- Artículo 178. Ámbitos de asignación y división del suelo.

##### CAPÍTULO SEGUNDO. USOS GENÉRICOS

- Artículo 179. Definición y tipos de usos genéricos.

##### CAPÍTULO TERCERO. USOS GLOBALES

- Artículo 180. Residencial.
- Artículo 181. Industrial.
- Artículo 182. Terciario.
- Artículo 183. Equipamiento Comunitario.
- Artículo 184. Espacios Libres Públicos.
- Artículo 185. Infraestructuras. Usos Globales.

##### CAPÍTULO CUARTO. USOS PORMENORIZADOS

- Artículo 186. Residencial.
- Artículo 187. Industrial.
- Artículo 188. Terciario.
- Artículo 189. Equipamiento Comunitario.
- Artículo 190. Espacios Libres Públicos.
- Artículo 191. Infraestructuras.

##### CAPÍTULO QUINTO. USOS DETALLADOS

- Artículo 192. Residencial.
- Artículo 193. Industrial.
- Artículo 194. Terciario.
- Artículo 195. Equipamiento Comunitario.

- Artículo 196. Edificabilidad en usos de equipamiento comunitario.

- Artículo 197. Edificabilidad asignada a cada uso.

#### CAPÍTULO SEXTO. COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

- Artículo 198. Compatibilidad entre usos.

- Artículo 199. Establecimiento de usos compatibles.

- Artículo 200. Compatibilidad con infraestructuras e instalaciones.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN AL MUNICIPIO DE FINCAS DONDE MATERIALIZAR LAS CESIONES OBLIGATORIAS

#### TÍTULO PRELIMINAR. RÉGIMEN JURÍDICO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

##### Régimen jurídico

Con la aprobación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se dota a los Ayuntamientos con una herramienta urbanística básica, que facilitará el ejercicio de las competencias municipales en materia urbanística.

El objetivo de la Normativa Urbanística del Plan General de Albolote es adecuar a la realidad municipal las prescripciones de la legislación aplicable. Cuando se ha estimado necesario se aclara y complementa legislación urbanística andaluza y estatal a las circunstancias concretas del Municipio. Para todo lo no regulado expresamente en la Normativa de Régimen Urbanístico General o en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, son de aplicación las siguientes normas:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA)
- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones.
- Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Planeamiento. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Disciplina Urbanística. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

El presente documento se remite en bloque a la citada normativa, a las normas que las sustituyan, así como al resto de la legislación sectorial, técnica, de régimen local y de procedimiento administrativo aplicables.

##### Interpretación

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

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de su literatura, que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria justificativa.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor

transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, se podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) sin que ello afecte, en ningún caso, a los aprovechamientos del ámbito de que se trate.

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

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

#### TÍTULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Naturaleza, ámbito y antecedentes.

1. El Plan General de Albolote es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general de territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Efectos.

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido íntegro de las presentes ordenanzas; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Modificaciones.

1. Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión (artículo 37 de la LOUA) y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

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

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

b) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en el artículo 36 de la LOUA, en relación con los artículos 13.1.b) y 14.3) de dicha ley.

En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones de las determinaciones no vinculantes del Plan General establecidas por el planeamiento de desarrollo.

c) Las alteraciones de las determinaciones de las ordenanzas de edificación y urbanización, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales.

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

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

f) La inclusión o exclusión de algún elemento en los Catálogos.

3. Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración.

En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento medio cuando este implique una disminución del mismo, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Si por efectos de la modificación se produce un incremento del Aprovechamiento Medio, este incremento que proceda hacer afectará a todos los sectores del cuatrienio, tengan o no definitivamente aprobado su correspondiente instrumento de desarrollo.

Los sectores excluidos conservarán el aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

4. El régimen y procedimiento a seguir para la innovación (modificación y revisión) del Plan General y del resto de instrumentos de planeamiento es el establecido en los artículos 36 a 38 de la LOUA.

#### TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

##### CAPÍTULO PRIMERO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Prioridad en el desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos en él señalados.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Plan General facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 6 bis. Determinaciones sobre Reservas de VPO u otros regímenes de protección pública.

Deberá el planeamiento de desarrollo, en todo caso, cuantificar y localizar las reservas para las viviendas de VPO u otros regímenes de protección pública.

En relación a la localización, habrán de seguirse los siguientes criterios:

- Los acordados expresamente para el ámbito entre Administración actuante y promotores de la actuación, si estos se ajustan al criterio recogido en las leyes.

- Los indicados para el ámbito por los servicios técnicos municipales, que no contravengan los criterios sobre adjudicaciones legalmente establecidos.

- Localización que no imponga por su ubicación actuaciones edificatorias especialmente dificultosas y gravosas.

- Permitan actuaciones edificatorias autónomas.

- Se impedirá la localización, que atendiendo a la superficie y entidad de estas reservas pueda generar dentro del ámbito zonas diferenciadas o segregación espacial.

Clases de planes de desarrollo y figuras complementarias.

1. Planes de desarrollo del Planeamiento General. Regulados en los artículos 13 a 15 de la LOUA:

- a) Planes Parciales de Ordenación.

- b) Planes Especiales.

- c) Estudios de Detalle.

2. Figuras complementarias. Aprobadas para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el Plan General o alguna de las figuras de Planeamiento referidas en el punto anterior:

- a) Catálogos.

- b) Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento.

- d) Expedientes de Alineaciones.

Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable que no tengan la ordenación pormenorizada. Señalarán su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del RP y en esta Normativa, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán

en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del RP con las precisiones y complementos siguientes:

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

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.

- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de los espacios públicos libres.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales (de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General).

- Razones de la elección del sistema o sistemas (la actuación que se establezca.)

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

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

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

Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los Planes Especiales podrán tendrán la finalidad y objeto definidos en el artículo 14 de la LOUA e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan que desarrollan.

b) El contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además contendrán:

a) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa que contendrá, además de lo indicado en el apartado b) del punto 3, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

a1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

Si el Plan Especial afecta a áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de Planes Especiales de Reforma Interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable por el artículo 17 de la LOUA y el Anexo del Reglamento de Planeamiento, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

a2. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

a3. Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.

a4. Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.

a5. Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

a6. A efecto de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.

b) Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

4. En los casos en que así lo establezca el Plan General o cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus de-

terminaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

#### Estudios de Detalle

1. Con el objeto definido en el artículo 15 de la LOUA y teniendo en cuenta los límites establecidos en el apartado 2.º de dicho artículo, los Estudios de Detalle pueden:

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

El local viario secundario se referirá a las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

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

2. El contenido de los Estudios de Detalle será el siguiente:

- Memoria Justificativa de la conveniencia y soluciones adoptadas

- Estudio comparativo de edificabilidades resultantes de aplicar las determinaciones del Plan General y las del Estudio de Detalle, cuando se produzca modificación de volúmenes.

- Planes a escala mínima 1:1.500 que recojan las soluciones adoptadas.

#### Catálogos.

Al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la LOUA, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planos Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán aprobarse Catálogos para complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

#### Ordenanzas Especiales.

Todas aquellas disposiciones de carácter general que se refieran a aspectos previstos y regulados en la legislación de régimen local y que sean de competencia ordinaria municipal, así como aquellas que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas especiales. Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

#### Expedientes de alineaciones.

1. Dado que los datos relativos a las alineaciones fijadas por este Plan General no tienen más precisión que la propia de su escala, se podrán ajustar dichas alineaciones, simultánea-

o previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones.

2. No será preciso requerir la tramitación de dichos Expedientes en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de suelo urbano pormenorizado no remitido a Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.

b) Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas U.T.M. según lo dispuesto en esta Normativa.

c) Cuando existiendo Cédula Urbanística la misma hubiese fijado las alineaciones o señalase la innecesariedad de su ajuste.

d) Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.

e) Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.

3. Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alineaciones propuestas. Sólo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

Número de ejemplares del planeamiento de desarrollo.

1. Los interesados que soliciten la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, además de entregar tres ejemplares del mismo, habrán de aportar una copia en soporte informático en un tipo de archivo editable, cuyas características serán indicadas por los servicios técnicos. Dicha copia contendrá tanto documentación como planimetría.

2. Si el documento aprobado inicialmente fuera modificado para su aprobación definitiva, habrán de proporcionarse también en soporte informático las modificaciones producidas.

3. En el caso de que por las circunstancias del ámbito a desarrollar, fueran necesarias más de tres copias para que informen distintas administraciones sectoriales, el interesado deberá aportar las mismas a requerimiento del Ayuntamiento.

## CAPÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Instrumentos de Gestión.

1. La ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante los instrumentos de gestión, que podrán ser:

a) Sistemáticos: Para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable y en suelo urbano.

b) Asistemáticos: Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinado a dotaciones públicas de carácter local, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución; no formando parte de ningún sistema de actuación.

c) Directos: Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Para la ejecución del Plan General mediante unidades de ejecución, se contemplan los siguientes sistemas de actuación: compensación, cooperación y expropiación. El orden de esta enunciación se corresponde con el de mayor a menor iniciativa y participación de los propietarios, que alcanza su

cima en el de compensación y tiende a desaparecer en el de expropiación.

3. En los casos en que el Plan no fije el sistema de actuación el mismo se determinará de acuerdo a lo establecido en los artículos 107.2 y 106 de la LOUA.

Compensación.

En este sistema de actuación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan General o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario o a una comunidad pro indiviso cuando no existiese ninguna oposición entre los condueños, o que el sistema se regule por medio de convenio urbanístico de conformidad con el artículo 138 de la LOUA.

El procedimiento a seguir se regirá por lo dispuesto en los artículos 129 y siguientes de la citada ley.

Cooperación.

En este sistema, los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, aportan el terreno de cesión obligatoria y el ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema, exigirá la reparcelación de los terrenos, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas. Para colaborar en esta ejecución, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del ayuntamiento. El procedimiento a seguir se regirá por lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la LOUA y Reglamentos que la desarrollan.

El sistema podrá gestionarse por la Administración de forma directa o indirecta tal y como establece el artículo 123.1.b) de la LOUA.

Expropiación.

Mediante este sistema, la administración actuante adquiere el dominio del suelo, pudiendo gestionarlo directa o indirectamente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la LOUA. Cuando este sistema se utilice en actuaciones aisladas en suelo urbano, se podrá repercutir el coste de la expropiación sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por dicha actuación, mediante la imposición de contribuciones especiales (artículos 28 a 37 de la Ley de Haciendas Locales), que se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 del R.G.U.

Gestión de los sistemas de expropiación y cooperación.

1. Para la gestión de los Sistemas de Expropiación y Cooperación, el Ayuntamiento podrá optar entre:

a) Gestión directa: La Administración efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) La gestión indirecta: Concesión del sistema a un agente urbanizador a iniciativa de la Administración mediante la convocatoria del correspondiente concurso (artículo 118 de la LOUA) o a iniciativa del propio agente urbanizador (artículo 117 de la LOUA).

La gestión indirecta se producirá en todo caso cuando se sustituya el sistema de actuación por compensación por incumplimiento de los deberes legales.

2. En el sistema de compensación, de conformidad con los artículos 130 y 131 de la LOUA será posible que cualquier persona física o jurídica, pública o privada, sea o no propietaria del suelo, pueda instar el establecimiento del sistema y

asumir la ejecución como agente urbanizador siempre que no se haya establecido mediante otra iniciativa.

Concepto de agente urbanizador.

1. Persona física o jurídica que asume la actividad de ejecución de la urbanización sin ser necesariamente propietario del suelo. Actúa jurídicamente asumiendo la calidad de agente público.

Puede intervenir en el sistema de Expropiación y en el de Cooperación, cuando la administración gestiona dichos sistemas de forma indirecta, así como el sistema de Compensación si dicho sistema no se ha iniciado en los plazos máximos para su desarrollo.

2. El Ayuntamiento de Albolote propiciará la ejecución de la urbanización, por medio de la figura del agente urbanizador, en aquellos ámbitos en los que se produzca un incumplimiento de los plazos establecidos para su ejecución y con el fin de flexibilizar y agilizar la misma.

3. El urbanizador actuará como el agente responsable de ejecutar la urbanización en los siguientes supuestos:

a) En el sistema de Expropiación, cuando el Ayuntamiento convoca el correspondiente concurso para la selección de un urbanizador al que conceder la actividad de ejecución (artículo 118 de la LOUA).

b) Al sustituir el sistema de Compensación por el de Expropiación cuando se ha seguido el procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia del interesado en asumir la gestión de la actuación urbanizadora (artículo 110.4.a) de la LOUA).

c) Al sustituir el sistema de Compensación por el de Expropiación cuando se ha seguido el procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio y no se acuerda con los propietarios el cambio de sistema a Cooperación (artículo 109.3.b) de la LOUA).

d) Al sustituir el sistema de Compensación por el de Cooperación y el Ayuntamiento concede la gestión del sistema al agente urbanizador (artículo 126 de la LOUA).

e) Cuando en el sistema de Compensación los propietarios de una unidad de ejecución no inicien el establecimiento del sistema y un agente urbanizador interesado en asumir la actuación urbanizadora inste el inicio del mismo (artículo 130.1.d) de la LOUA).

El Agente Urbanizador en el Sistema de Expropiación.

1. En este sistema el agente no se limita a ejecutar la obra urbanizadora sino que, en el caso de que no se llegue a acuerdo con los propietarios, puede que los terrenos edificables en la unidad de ejecución queden finalmente en su propiedad una vez realizada la urbanización, al ser el beneficiario de la expropiación.

2. La actuación del agente urbanizador se efectuará previa concesión por el Ayuntamiento de la actividad de urbanización. El Ayuntamiento instará la concesión por propia iniciativa o a iniciativa del urbanizador interesado.

3. El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador será el establecido reglamentariamente, debiéndose respetar en todo caso las reglas contenidas en el artículo 117 de la LOUA.

Previa a la presentación de la iniciativa, el agente urbanizador tendrá que instar la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos en el sistema de Compensación. La declaración de incumplimiento deberá seguir los trámites expresados en el artículo 110 de la LOUA.

4. Para la gestión indirecta por concesión a iniciativa del Ayuntamiento deberá seguirse el procedimiento estipulado en el artículo 118 de la LOUA. Dicho procedimiento implicará la convocatoria de un concurso público en cuyo pliego se establecerán los compromisos y obligaciones mínimas del concesionario, sin perjuicio de las mejoras que pueda introducir

el interesado, tales como aportaciones al Patrimonio Público de Suelo, afectación de solares a fines de utilidad pública o social, respeto de precios máximos de las ventas a terceros de solares o edificios terminado o en los arrendamientos de locales viviendas, etc.

5. En los casos expuestos en los dos anteriores apartados, la adjudicación de la concesión se resolverá en atención a los criterios señalados en el artículo 119.1 de la LOUA.

El Agente Urbanizador en el Sistema de Cooperación.

1. Cuando el sistema de Cooperación se aplique sustitutoramente por incumplimiento de los plazos fijados para el desarrollo del sistema de Compensación o las dificultades planteadas por los propietarios que puedan poner en peligro la ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento podrá asumir el control directo de la gestión del sistema o bien encargarlo a un agente urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 de la LOUA.

2. Para la selección del agente urbanizador se aplicará supletoriamente lo previsto al respecto para la expropiación.

El Agente Urbanizador en el Sistema de Compensación.

1. En el sistema de compensación, tal y como establecen los artículos 130 y 131 de la LOUA, será posible que cualquier persona física o jurídica, pública o privada, sea o no propietaria del suelo, pueda instar el establecimiento del sistema y asumir la ejecución como agente urbanizador siempre que no se haya establecido mediante otra iniciativa.

2. Cualquier propietario o empresario puede promover, en concurrencia, la transformación del suelo. Siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 132 de la LOUA, el agente urbanizador puede instar el establecimiento del sistema ante el Ayuntamiento, mientras no se haya establecido el mismo por ninguna otra iniciativa.

3. Habiéndose instado por cualquier medio la iniciativa para el inicio del sistema, durante el trámite de información pública cualquier interesado puede formular alternativas a las planteadas siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 131 de la LOUA.

Convenios urbanísticos de gestión.

1. Para la mejor gestión del planeamiento, el Ayuntamiento de Albolote podrá suscribir convenios de gestión con particulares o entidades públicas.

Dichos convenios no podrán alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

2. En ningún caso, podrán suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

3. Habrán de seguirse para su aprobación las reglas establecidas en el artículo 95 de la LOUA.

Ocupación Directa.

1. La Ocupación Directa es un instrumento para la obtención de dotaciones públicas excluidas de unidades de ejecución o sectores. El procedimiento a seguir es el establecido en los artículos 140 y 141 de la LOUA.

2. La ocupación directa deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. Se permiten las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, previa aprobación municipal, en los términos expuestos en los artículos 62 y 65 de la LOUA,

2. Son un instrumento de gestión asistemática, en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, que permiten resolver los eventuales desajustes entre los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento y los subjetivos o pa-

trimonializables por el titular de la Parcela peticionario de la Licencia de edificación.

3. Las transferencias se inscribirán en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento urbanístico que deberá crearse al efecto.

### CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL. PROYECTOS TÉCNICOS

Definición y clases.

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

2. Según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De modificación del uso.

2. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

3. El contenido de los proyectos técnicos se regula en el Título siguiente.

Técnico competente.

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

2. Antes de la concesión de licencia de obras debe presentarse el nombramiento de técnico competente para la dirección de ejecución de las mismas.

### CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN

Clases de Instrumentos de Protección.

1. Genéricos:

- a. Los Planes Especiales de Protección.
- b. Las Normas Especiales de Protección.
- c. Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo.

2. Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

- a. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.

3. Instrumentos de Protección del Medio Físico:

- a. Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.

b. Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.

c. Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por los interesados a instancia del Ayuntamiento o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta no tendrán carácter vinculante.

Normativa de protección de edificaciones catalogadas.

1. Las edificaciones catalogadas sólo podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones catalogadas o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3. En las obras de reforma, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

5. Lo expuesto en los puntos anteriores se define sin perjuicio de la normativa de protección definida en el Catálogo.

Protección de bienes y elementos de interés cultural catalogados.

Serán los establecidos por la legislación sectorial específica de ámbito autonómico y estatal, sin perjuicio de la normativa de protección definida en el Catálogo.

## TÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS Y PROYECTOS TÉCNICOS PARA SU AUTORIZACIÓN

#### Sección 1.ª Principios generales

Competencia municipal.

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

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

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

Solicitud de licencia: Requisitos previos.

1. La solicitud de licencia exige haber cumplido, con anterioridad a la formulación de la solicitud, los deberes de cesión equidistribución y urbanización.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcela en solar, lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano asistemático.

2. Aún cuando los terrenos no tengan la condición de solar el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en estas Normas, la urbanización de los terrenos. En estos casos deberá asumirse por el propietario el compromiso referido en el artículo 55.1.d) de la LOUA.

#### Sección 2.ª Actos sujetos y tipos de licencia

Actos sujetos a licencia y tipos de licencias.

1. Están sujetos a la obtención de licencia previa, los actos relacionados en el artículo 169 de la LOUA y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. En concreto y de forma enunciativa, se entenderán sujetos a previa licencia los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

- a) Obras de Nueva Planta:
  - 2.1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
  - 2.2. Obras de construcción de instalaciones de toda clase, particulares, de concesiones de servicios públicos o de la Administración.

2.3. Obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional.

- b) Obras de ampliación, modificación o reforma:
  - 2.4. Obras de ampliación de edificación de todas clases.
  - 2.5. Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.
  - 2.6. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.
  - 2.7. Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.
  - 2.8. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de todas clases.
  - 2.9. Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.
  - 2.10. Obra de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.
  - 2.11. Obra de cercado y cerramiento de parcelas o solares en sus lindes.

- c) Establecimiento o cambio de uso:
  - 2.12. La primera ocupación de toda clase de edificaciones.
  - 2.13. La nueva ocupación o utilización de las edificaciones cuando se realicen edificaciones sobre la que se obtuvo licencia de primera ocupación.
  - 2.14. La nueva ocupación o utilización de las instalaciones de todas clases.
  - 2.15. El uso del suelo sobre las edificaciones de todas clases.
  - 2.16. El uso del suelo sobre las instalaciones de todas clases.
  - 2.17. La modificación del uso de las edificaciones.
  - 2.18. La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.

- d) Obras de demolición:
  - 2.19. La demolición total o parcial de edificaciones o instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
  - 2.20. La demolición de instalaciones de todas clases.

- e) Actuaciones relacionadas con la urbanización:
  - 2.21. Las segregaciones de parcelas.
  - 2.22. Las agregaciones de parcelas.
  - 2.23. Las parcelaciones urbanísticas.
  - 2.24. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
  - 2.25. Los movimientos de tierra tales como desmontes, explotación y terraplenado, salvo que tales actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.
  - 2.26. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.
  - 2.27. Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

- f) Otros:
  - 2.28. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
  - 2.29. Cualquier otro acto que imponga modificación del status, urbanístico de la edificación.
  - 2.30. Segregaciones en suelo rústico.
  - 2.31. Primeras y sucesivas ocupaciones para pequeñas actuaciones edificatorias y usos.
  - 2.32. Las edificaciones móviles tales como viviendas desmontables o similares.
  - 2.33. Movimientos de tierra en suelo rústico.

3. Teniendo en cuenta los actos sujetos a licencia previa, las licencias urbanísticas pueden clasificarse en los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación y demolición
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De primera ocupación.
- f) De obras de carácter provisional.
- g) De modificación de usos.
- h) De otras actuaciones urbanísticas.

Limitaciones medioambientales, autorizaciones, informes y condiciones a cumplimentar para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y proyectos de urbanización.

1. Las licencias municipales y proyectos de urbanización, en la medida que le afecten las determinaciones contenidas en este artículo, para su otorgamiento deberán justificar los siguientes extremos:

- La composición de las fachadas debe integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas y el tipo de cubierta usual en el ámbito, a fin de no producir distorsiones en el paisaje urbano de los ámbitos tradicionales.

- Se justificará la concordancia estético/ambiental con el entorno o el impacto mínimo de los distintos elementos distorsionadores de la armonía constructiva, tales como aparatos de aire acondicionado, toldos, evacuaciones de humos, antenas, cables, tenderos, etc.

- Se indicarán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos por la ejecución de obras, tales como movimientos de tierras, destino de los escombros generados, reutilización del suelo vegetal o cualquiera que produzca efectos ambientales negativos. Entre las medidas se incluirán lo referente a la producción de polvo durante la construcción, la producción de ruidos excesivos o el derrame producido por el mantenimiento mecánico de la maquinaria empleada.

Para el transporte de tierras y materiales se adoptarán las medidas protectoras, realizándose en condiciones adecuadas, cubiertos con lonas o lienzos, con el fin de impedir la dispersión de polvo.

- Las tierras de excavación, escombros y materiales de las obras desechados serán convenientemente gestionados, conforme a la normativa vigente en materia de residuos.

- Las obras deberán justificar su adaptación al terreno, a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del mismo, justificando que la modificación del relieve que se produzca por circunstancias excepcionales no supone una pérdida del valor medioambiental del terreno ni provoca riesgos por las características que éste ostenta.

- En el empleo de materiales y en los elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano se justificará la idoneidad de la selección realizada, basándose en consideraciones perceptivas y posibles efectos sobre otras variables ambientales, como por ejemplo el no ajardinamiento con especies de flora o fauna invasoras.

- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación, y permita el acierto con las especies utilizadas.

- En los nuevos crecimientos urbanos habrá que justificar medidas tendentes a rebajar el impacto visual que provoca su

condición de borde urbano, así como las medidas protectoras del paisaje rural cercano.

En estos nuevos crecimientos la localización de las líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberá favorecer la estética y permisibilidad urbana.

La accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan de los espacios libres y equipamientos, que conservarán aquellas características topográficas y medioambientales que supongan un valor añadido al terreno y que se localizarán con adecuación a las redes viarias y peatonales que favorezcan su puesta en valor medioambiental.

Se justificará asimismo que la ordenación de los volúmenes de las edificaciones, en relación con las características del terreno y el paisaje circundante, urbano y rural, por su disposición y orientación favorece la percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

2. Se comprobará la adecuación de las obras a los criterios fijados en el punto 1 y todas las medidas ambientales protectoras, correctoras o compensatorias que se incluyen en este Plan mediante un Programa de Vigilancia y Control Ambiental revisable anualmente y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento. En este programa se programarán y realizarán acciones preventivas de inspección de obras para la adecuación de las mismas a la normativa medioambiental contenida en el PGOU, bien en el curso de ejecución, bien una vez finalizadas, permitiendo la adopción de medidas correctoras que podrán ser exigibles por los procedimientos de ejecución forzosa, regulados en los artículos 96 y ss. de la LRJAP.

3. Deberá en todo caso en el suelo urbano consolidado, cumplirse las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública e materia de ruido y vibraciones. Deberá cumplirse lo establecido a este respecto en la Ley 37/03, de 17 de noviembre, del ruido, y Decreto 326/03, de 25 de noviembre, de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía, garantizándose la prevención de la contaminación acústica y no superando los valores límites de emisión e inmisión establecida, para lo que el Ayuntamiento podrá establecer condiciones específicas en el condicionado a la licencia municipal, si se rebasasen los mismos o no se adoptaren medios de prevención de dicha contaminación idóneos al tipo de actividad u obra.

4. Las actuaciones en espacios afectados por dominio público hidráulico se contemplarán todos los requerimientos derivados del cumplimiento del R.D. 1/2001, de Aguas, siendo preceptiva la autorizaciones del Organismo de Cuenca competente.

Se mantendrán las distancias de servidumbres y queda supeditada la obtención de licencias municipales en las zonas de policía a la consecución de autorización pro el organismo de cuenca competente.

5. Asegurará en todo caso, cada nuevo desarrollo, con carácter previo y preceptivo el suficiente abastecimiento de agua, así como de las infraestructuras de saneamiento y depuración suficientes señaladas en el plano 6.2 Ordenación Infraestructuras Generales. Saneamiento, y su conformidad con el R.D. 509/95, de 15 de marzo, y R.D.L. 11/95, 28 de diciembre, a cuyo efecto se solicitará de la empresa Aguasvira, la emisión de informe, así como su remisión al Organismo de Cuenca correspondiente para la obtención la preceptiva autorización. El tratamiento de las citadas aguas residuales se adecuará a lo preceptuado en el Real Decreto 509/1996 citado, en desarrollo del Real Decreto 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas. El vertido final deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de Cuenca correspondiente.

6. El desarrollo de la ordenación prevista en los Sectores A1, A2, A3, A6, C1, C2, C3, C4, C5, E2, E3, F1, I1 y las Uni-

dades de Ejecución UE21, UE22, UE23, UE12, UE13, UE25 y UE27 incluirán informe vinculante del Organismo de Cuenca, en su instrumento de desarrollo, referente a que las medidas correctoras o protectoras frente al riesgo de inundaciones son suficientes en relación al riesgo real y potencial de las mismas. Además, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en los estudios sobre el agua insertos en el Plan, las actuaciones que se realicen en terrenos inundables, así como en su zonas de servidumbres y policía, deberán contar con la previa autorización del Organismo de Cuenca para la obtención de la licencia municipal y limitada por lo establecido en los artículos 14 y 15 del Decreto 189/2002, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

7. Aquellas actuaciones incluidas en los anexos de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, y cuya protección medioambiental no han encontrado acomodo específico en la Declaración de Impacto Ambiental deberán someterse a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental definidos en el Título II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

8. Las actividades que se establezcan en el municipio no verterán a la red de alcantarillado sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en el PGOU y las Ordenanzas al respecto que se dicten, a fin de cumplir las normas de calidad del vertido final de las aguas residuales del municipio.

### Sección 3.ª Licencias de parcelación urbanística

Licencias de parcelación urbanística.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación salvo que expresamente se declare su innecesariedad.

2. Se considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

3. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de parcelación que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

Solicitud.

La solicitud deberá contener la siguiente documentación:

Identificación registral y catastral de las fincas, con descripción de las fincas iniciales y las resultantes con expresión de sus superficies y localización mediante planimetría referida a la documentación gráfica de estas Normas a escala 1:500 salvo que la actuación sea superior a 2.000 metros que se podrá realizar a escala 1:1.000.

### Sección 4.ª Licencias de obras de urbanización

Definición, clases y características generales.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de

acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Trazado.
- c) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- d) Pavimentación de viario.
- e) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- g) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Redes de distribución de gas.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o unidad de ejecución en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos. Para su aprobación podrán seguir el trámite establecido para las licencias de obras ordinarias.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

Licencias de obras de urbanización.

1. La solicitud de obras de urbanización deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000, por triplicado.
- b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
- c) Proyecto de urbanización por triplicado, con el contenido requerido en los siguientes artículos.

2. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

3. Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la normalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

4. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda

condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

5. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Tramitación de los Proyectos Generales de Urbanización.

Los Proyectos Generales de Urbanización aprobarán siguiendo el siguiente procedimiento:

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su presentación.

2. Información pública durante diez días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOP y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

3. A la vista del resultado de la información pública, la Alcaldía o la Junta de Gobierno Municipal, si tiene este órgano delegada la competencia para ello, aprobará definitivamente el proyecto de urbanización, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Garantía.

Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material. Estas garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras e instalaciones.

Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 98.3 de la LOUA y 36 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

2.1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecerá una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto al planeamiento que sirvió de base a su redacción.

Se desglosará en Memoria informativa, descriptiva y justificativa.

a) Memoria informativa y descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuan-

tos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2.2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de un metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sean competencia del proyecto en base a la siguiente relación:

b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

b.3) Plano topográfico modificado.

b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.

b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

2.4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

2.5. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

2.6. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

2.7. Estudio o Proyecto básico de seguridad y salud según corresponda.

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el Plan de obras y en el Presupuesto general.

4. El desarrollo de las presentes Normas se realiza en la Ordenanza Municipal de Urbanización, donde se establece el pliego general de condiciones.

#### Sección 5.ª Licencias de edificación y demolición

##### Licencias de obras de edificación y demolición.

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.

b) Copia de la contestación oficial a las Consultas o Solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.

c) Proyecto técnico duplicado.

2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.

b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.

c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

d) Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.

e) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

##### Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios existentes.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

##### Obras en los edificios.

Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.

4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales o fachadas, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

- Colocación de postes.

- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.

- Instalación de marquesinas.

- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.

- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico artístico.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.

- Construcción de pozos y fosas sépticas.

- Construcción de vallas.

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

- Construcción de piscinas.

##### Obras de demolición.

Las obras de demolición podrán ser:

1. Totales.

2. Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:

a) Demoliciones que no afectan a elementos estructurantes y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

b) Demolición que afecta a elementos estructurantes de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

##### Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derribe una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

1.1. Memoria descriptiva, que contendrá:

a) La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.

b) Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

c) Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.

d) Se incluirá una ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

1.2. Memoria justificativa, que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

a) Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación.

b) Aprovechamiento permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

c) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

1.3. Planos, entre los que se incluirán:

a) Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

En dicho plano figurarán, cuando sea necesario, las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

b) Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiese, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

c) Plantas y fachadas a escala, con las secciones necesarias, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

1.4. Presupuesto, que se redactará con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas.

1.5. Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

1.6. Estudio o Proyecto básico de seguridad y salud según proceda.

2. Incluirán, además, los complementos documentales

específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

Documentación específica proyectos en edificios existentes.

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende, a fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Además, las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras exteriores. Contendrán, además, la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

5. Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecte de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc. ...), requerirá proyecto firmado por

técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

Documentación específica de los proyectos de nueva edificación:

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

- a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.
  - b) Plano de situación a escala 1:2.000.
- En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

3. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

4. Obra de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

#### Sección 6.ª Licencias de actividades y de instalaciones

Licencias de actividades e instalaciones.

1. Estarán sujetos a licencia de actividad todos los establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

Se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, se destine a cualquier uso distinto al de vivienda. No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento menores de 5 plazas, piscinas no comunitarias, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella. Precisarán licencia de actividad los aparcamientos de más de cinco plazas y piscinas comunitarias.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de sus características técnicas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.

4. Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplan la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia, que operará de oficio en este caso, tras la emisión de informe técnico motivado acreditativo de tal circunstancia.

5. Se podrán otorgar licencias para actividades en semisótano, siempre y cuando en la planta baja inmediatamente superior se desarrolle la misma actividad, se cumplan las condiciones requeridas en la normativa técnica de edificación y la superficie de la actividad en la planta baja sea, como mínimo, igual que la del semisótano.

6. No se concederá licencia de actividad, a aquellas que sin estar incluidas en los usos no permitidos en suelo urbano o urbanizable o en los respectivos ámbitos, previo requerimiento municipal, no justifiquen la no generación de perjuicios ambientales a los usos previstos en ese suelo.

Proyectos de actividades e instalaciones.

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

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

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter

previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

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

Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en la Ley Andaluza de Espectáculos Públicos y actividades recreativas, en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra incendios en los edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.
- c) Planos de proyecto.
- d) Presupuesto.

Asimismo, se incluirá declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas, de la persona o entidad que promueva la actividad.

3. Para actividades de más de 400 m<sup>2</sup> se exigirá proyecto visado obligatorio.

#### Sección 7.ª Licencias de primera ocupación o apertura

Licencias de primera ocupación o apertura.

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 a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

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

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

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

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

f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concudiesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

#### Sección 8.ª Licencias de obra de carácter provisional

Licencias de obra de carácter provisional.

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1.1. Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.

b) Estar clasificado como suelo urbanizable sectorizado.

c) Estar clasificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable común.

1.2. Solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, sobre la base de:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable programado a desarrollar mediante Plan Parcial, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

#### Sección 9.ª Licencias de modificación de uso

Licencias de modificación de uso.

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas.

4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

5. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento.

Condiciones de los proyectos de modificación de uso.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.

b) Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.

c) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

2. Cualquier otra transformación o modificación de uso, que afecte a un concreto ámbito, o a más de una manzana, precisará la previa solicitud de autorización municipal para su realización mediante la preceptiva delimitación de Unidad de Ejecución y redacción de Plan Especial Integral que distribuya aprovechamientos, ordene el suelo correspondiente, y justifique y acredite documentalmente la viabilidad ambiental del

uso que se pretende implantar, así como las determinaciones precisas para asegurar esa viabilidad ambiental.

#### Sección 10.ª Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a los siguientes artículos.

Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en 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.
- b) Actuaciones estables.
- c) Actuaciones provisionales.

3. Se definen como obras civiles singulares 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.

4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Se incluyen en este subgrupo, a título enunciativo, las siguientes actuaciones:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de las 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 acampanada, 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 propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros mon-

tajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- d) Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- e) Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

#### Sección 11.ª Procedimiento para la concesión de licencias

Requisitos para el otorgamiento de licencia.

1. Solicitada licencia, el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y al Plan General.

2. Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

- a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.
- b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y CIF cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- c) Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.
- d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.
- e) Lugar y fecha.

3. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.

Tramitación.

De conformidad con el artículo 172 de la LOUA, el procedimiento de otorgamiento de licencia debe ajustarse a las siguientes reglas:

1.ª La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del

subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

2.ª Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los informes y autorizaciones deben ser aportados por el interesado que debe ser quien solicite y obtenga los mismos de las Administraciones correspondientes.

3.º Cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

4.ª Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.Bb) de la LOUA o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C) de la citada Ley, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

5.ª La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada.

6.ª El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

7.ª La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

Deficiencias subsanables en el proyecto.

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia condicionada, proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia, operando de oficio esta caducidad.

2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- b) No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.
- c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos en base a cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

Efectos del otorgamiento de licencia.

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. Las licencias se otorgarán dentro de los plazos previstos en el artículo 9.5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la

Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.

3. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

#### Sección 12.ª Otras situaciones respecto a las licencias

##### Licencias condicionadas.

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

##### Proyecto básico.

La licencia de obras se concederá, en todo caso, tras la presentación de un proyecto básico y de ejecución. No obstante, podrá emitirse un informe previo de cumplimiento de condiciones urbanísticas tras la presentación de un proyecto básico.

##### Licencias concedidas por silencio administrativo.

Se parte de lo dispuesto en el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo R.D. Leg. 1/92, que establece que en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

Cuando en aplicación de los artículos 42 y 43 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común 30/1992, modificados por la Ley 4/1999, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, podrá dirigirse por escrito al Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo en que hubo de dictarse resolución expresa, requiriéndole para que, en el plazo de 15 días certifique en alguno de estos sentidos:

a) Declarando inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del citado artículo 242.6.

b) Teniendo por expedida la licencia, sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

No obstante, la existencia de la concesión de licencias por silencio, podrá ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en derecho y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica.

##### Modificación de licencias.

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

##### Transmisión de licencias.

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentra 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 las mismas.

##### Revocación de licencias.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

##### Caducidad de licencias.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.

2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

##### Suspensión e interrupción de licencias.

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará sin necesidad de instruir el expediente a que se refiere el artículo anterior, si la subsanación no se lleva a cabo en el plazo de tres meses.

2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

3. No se permite interrupción de los plazos y efectos de la licencia concedida, salvo la suspensión expuesta en los apartados precedentes. Cuando un interesado titular de licencia prevé que el plazo concedido no es suficiente para ejecutar correctamente la obra, podrá solicitar la ampliación del plazo en los términos expresados en el artículo 173.2 de la LOUA.

4. Excepcionalmente, y por causas suficientemente justificadas, tales como cambio de residencia o similares, podrá autorizarse por el órgano municipal competente la interrupción del plazo de ejecución establecido en la licencia concedida, hasta un máximo de 18 meses. La solicitud de interrupción del plazo deberá realizarse, antes de la terminación del plazo de ejecución o de su prórroga.

Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones.

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.

2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

## CAPÍTULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS

### Sección 1.ª Conservación

#### Obligaciones de conservación.

1. Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación regulado por el artículo 155 de la LOUA:

1.1. Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase y que tengan por objeto:

a) El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.

b) La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

c) En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen en el artículo siguiente.

1.2. Aún cuando no se derive del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, amparado en el artículo 158.1 de la LOUA y 246 del T.R.L.S. de 1992, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

#### Costeamiento de las obras de conservación.

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

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

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

#### Obligación de rehabilitar.

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

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

#### Costeamiento de las obras de rehabilitación.

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

#### Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas.

### Sección 2.ª Conservación de Urbanizaciones

#### Entidades Urbanísticas de Conservación.

1. En las urbanizaciones donde los propietarios acuerden voluntariamente constituir una Entidad Urbanística de Conservación, así como en aquellos ámbitos que sean desarrollados por Planes Parciales que contemplen la creación de dichas entidades, las mismas se aprobarán teniendo como objeto la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos existentes, quedando excluidos los servicios cuya prestación haya sido asumida por las compañías concesionarias en Albolote, tras haber recepcionado las redes correspondientes.

2. En las urbanizaciones ya existentes, y que no hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento, la recepción se producirá previo cumplimiento de las condiciones técnicas precisas, así como los requisitos legalmente establecidos.

3. Entre las urbanizaciones de nueva creación se establecen las siguientes categorías y regímenes:

a) Las Urbanizaciones de nueva creación a ejecutar en los sectores delimitados Q1 y Q2, deberán, obligatoriamente y en cada ámbito, constituir Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación por un periodo mínimo de cinco años.

b) La Urbanización de nueva creación a ejecutar en el Sector delimitado Q3 deberá obligatoriamente constituir Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación por tiempo indefinido.

c) El resto de las urbanizaciones de nueva creación podrán proceder a su entrega y consiguiente recepción por el Ayuntamiento cuando estas cumplan las condiciones y requisitos legalmente exigidos. No obstante, los planes parciales que desarrollen las mismas, deberán contemplar la creación de Entidades Urbanísticas de Conservación si así es requerido por el Ayuntamiento.

### Sección 3.ª Ruina

#### Procedencia de la declaración de ruina.

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la edificación en situación de manifiesto deterioro,

la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación.

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

#### Declaración de ruina.

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

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

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

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

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

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

2.ª La obligación del propietario de:

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

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

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

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

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

a) Declarar el estado de ruina.

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

Inaplicabilidad de la demolición.

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

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

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

#### Urgencia y peligro inminente.

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

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

### CAPÍTULO TERCERO. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

#### Objeto y efectos.

1. Mediante las órdenes de suspensión y ejecución, el Ayuntamiento ejercerá su competencia a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

### TÍTULO CUARTO. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

El Patrimonio Público Municipal de Suelo (PMS).

El régimen jurídico del PMS es el establecido en los artículos 69 a 76 de la LOUA y sus finalidades son las siguientes:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución del Plan General y del resto de instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Bienes y recursos integrantes.

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Pleno Municipal.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones por pagos en metálico.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Destino y disposición de los bienes.

1. Además de las determinaciones expuestas en el artículo 75 de la LOUA se tendrán en cuenta las siguientes:

- El suelo del PMS destinado a uso residencial deberá destinarse preferentemente para viviendas con algún régimen de protección pública. El Pleno Municipal deberá aprobar la enajenación de esos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas cuando se justifique suficientemente y sea necesario por la demanda existente en el Municipio.

- A los efectos previstos en el artículo 75.1.b) de la LOUA los usos de interés público son:

a) Sanitario: Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se consideran incluidos en este uso las farmacias ni los despachos profesionales particulares de salud ajenos a centros médicos públicos.

b) Asistencial: Comprende las actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad. Se incluyen en esta categoría los centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares.

c) Cultural: Comprende las actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.

d) Social: Comprende las actividades asociativas y de relación.

e) Servicios: Los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios, de protección civil y análogos.

f) Administración: Comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios del Ayuntamiento de Albolote no incluidos dentro de otro uso pormenorizado; de equipamiento, así como los servicios de policía y afines.

g) Infraestructural y dotacional: Que comprenderá las infraestructuras y dotaciones públicas en general.

No obstante, si se considera conveniente incluir cualesquiera otros usos admitidos en el Plan General, será posible siempre que se motive por su interés público y social.

2. Los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, así como los ingresos obtenidos por operaciones, negocios jurídicos o convenios urbanísticos que realice el Ayuntamiento de Albolote se destinarán a cualquiera de los supuestos establecidos por el artículo 75.2 de la LOUA.

Cuando el destino de los ingresos sea la ejecución de actuaciones públicas y la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada, será el Pleno Municipal, previo informe técnico, el que determine las concretas actuaciones públicas o delimite las áreas para mejora, conservación y rehabilitación beneficiarias de aquellos ingresos. El Pleno Municipal determinará igualmente la cuantía máxima que se destinará para cada actuación.

El porcentaje de los ingresos del PMS que pueden aplicarse a los citados destinos será el máximo legal vigente en cada momento.

3. La disposición de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se efectuará teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 76 de la LOUA y en la Ley 7/1999 de bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Inventario y Registro.

1. El Ayuntamiento mantendrá un Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, donde se harán constar, al menos, los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LOUA, una vez sea definido reglamentariamente los términos que deberá contener el registro del Patrimonio Municipal del Suelo, deberá crearse un registro público municipal de los bienes que integran el mismo, los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos

Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, el Ayuntamiento de Albolote podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse en cualquier momento de forma debidamente motivada, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse cuales son las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos que podrán ser:

a) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.

b) Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

c) Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

d) Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiese sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada.

e) Las primeras así como las ulteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las mismas.

f) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en el suelo no urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.

3. Igualmente se deberá establecer en dicho acuerdo de delimitación el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que será, como máximo y a falta de acuerdo expreso, de diez años.

4. En la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el siguiente contenido mínimo:

- a) Necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.
- b) Objetivos a conseguir.
- c) Justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado.
- d) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

5. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

#### Reservas de terrenos.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la LOUA el Ayuntamiento de Albolote, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies para la incorporación de suelos al PMS, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Efectuada esta delimitación se podrá clasificar como suelo urbanizable los terrenos no urbanizables que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal de Suelo.

3. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

### TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establece de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

- a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan.

#### Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, dentro de las disposiciones legales, se distinguen las siguientes clases de suelo que se exponen en los artículos siguientes.

Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan General. Los Sistemas Generales cuyo suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, está sujeto, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de suelo a que se adscriba su obtención.

#### Suelo urbano.

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, o que reúne

las condiciones establecidas en los artículos 45 de la LOUA y 8 de la Ley del Suelo 6/1998. Se delimita en el plano de «Estructura General y Orgánica del Municipio» y se regula específicamente en el Título sobre Régimen del Suelo Urbano de estas Normas.

#### Suelo urbanizable.

Se caracteriza por estar destinado por el Plan General a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Se divide en dos categorías:

- a) Suelo urbanizable ordenado: El Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.
- b) Suelo urbanizable sectorizado: Su transformación exigirá la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado: Su transformación exige la previa aprobación de plan de sectorización y posterior Plan Parcial de Ordenación.
- d) Suelo urbanizable con planeamiento incorporado: El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de «Estructura General y Orgánica del Municipio» y se regula en el Título sobre el Régimen del Suelo Urbanizable de estas Normas.

#### Suelo no urbanizable.

Es aquel destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano. Sus categorías se establecen en el Título Octavo del presente PGOU.

#### Determinaciones específicas para el subsuelo.

1. Se parte de la regulación establecida en el art. 49.3 de la LOUA. A ese respecto, el aprovechamiento del subsuelo queda en todo caso subordinado las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

A no ser que se establezca expresamente lo contrario, el aprovechamiento urbanístico atribuido al subsuelo es público.

2. Tiene la condición de dominio público municipal:

- a) El subsuelo que esté bajo zonas de dominio público sin solución de continuidad.
  - b) El subsuelo que esté bajo la cota del suelo de propiedad privada cuando se redacte un plan especial que justifique las razones de interés público que motivan tal consideración.
- El Plan Especial deberá establecer los metros bajo la cota del suelo que son de dominio público, atendiendo a la realidad concreta sobre la que se habrá de actuar.

3. El suelo de dominio público bajo propiedad privada podrá utilizarse para los siguientes fines:

- a) Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otros análogos.
- b) Sistema de telecomunicaciones.
- c) Sistemas viarios e infraestructuras básicas relativas a comunicaciones terrestres o subterráneas.
- d) Sistemas y aprovechamientos de usos públicos no susceptibles de propiedad privada.
- e) Construcción de aparcamientos públicos.
- f) Otros usos de interés público que sean definidos en el plan especial al que se refiere el apartado anterior.

4. El subsuelo de propiedad privada habrá de soportar las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. Si dicha utilización es radicalmente incompatible con el uso del inmueble privado sirviente o ha de disponerse de todo el suelo para la implantación de servicios públicos habrán de expropiarse los terrenos.

5. Utilización del subsuelo de dominio público por compañías suministradoras de servicios públicos: Si no están contempladas en un proyecto de urbanización, cuando sea preciso el establecimiento en el subsuelo público de redes, canalizaciones o galerías necesarias para la prestación de servicios públicos, además de licencia urbanística por obras ordinarias deberá obtenerse una licencia por el aprovechamiento especial del subsuelo que autorice la ocupación del dominio público.

6. Se permite la construcción de aparcamientos bajo suelos calificados como espacios libres o zonas verdes por cuanto el uso del subsuelo no implicará una modificación de la zonificación o uso urbanístico de la superficie.

7. La línea de construcción de los sótanos debe coincidir con la alineación anterior o de retranqueo. Toda construcción subterránea que sobrepase la alineación interior o de edificación deberá ser autorizada expresamente.

En el caso de que la construcción sobrepase la alineación exterior u oficial la misma deberá estar sujeta a concesión administrativa por uso común especial del dominio público.

## TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

#### Definición.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General delimita como tal, por reunir las condiciones que establece el artículo 44 de la LOUA y 8 de la Ley del suelo 6/1998.

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, estén integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos.

2. Se distinguen dos categorías, suelo urbano consolidado (artículo 45.2.A de la LOUA) y no consolidado (artículo 45.2.B) de la LOUA). La adscripción a una u otra categoría supondrá la aplicación del régimen jurídico específico de derechos y deberes establecidos por la vigente normativa urbanística, artículo 45 del citado texto legal.

#### Regulación urbanística del suelo urbano.

1. Las determinaciones del Plan General para el suelo urbano:

a) Establecen la calificación pormenorizada de las unidades básicas y las parcelas, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación.

b) Dividen el territorio en ámbitos para la equidistribución de beneficios y cargas.

c) Establecen las Áreas de Reforma a gestionar mediante unidades de ejecución, con las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento.

d) Fijan los ámbitos de planeamiento de Reforma Interior y Mejora del Medio Urbano.

e) Especifica las condiciones de Protección.

Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de pro-

iedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

#### Definición de solar.

Tendrán la calificación de Solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso por vía pavimentada tanto para uso rodado como peatonal, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que la circundan.

- Abastecimiento de agua.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

- Suministro de energía eléctrica.

- Canalización de gas.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

- Encintado y terminación de aceras.

- Alumbrado público.

- Protección contra incendios.

- Telefonía.

2. Los solares y terrenos sin edificar en suelo urbano deberán ser vallados por los propietarios tal y como se establece en las ordenanzas de edificación.

3. Los solares y terrenos sin edificar en suelo urbano deberán ser conservados en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, por lo que deberán limpiarse regularmente y, en todo caso, a requerimiento municipal.

#### Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública.

### CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

#### Suelo urbano con planeamiento incorporado.

1. El suelo en vías de consolidación por la edificación, con planeamiento en el momento de aprobación de este Plan General, con solares aún vacantes, tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos.

2. Los suelos incluidos en Unidades de Ejecución, con Planeamiento Especial de Reforma Interior aprobado al menos inicialmente a la entrada en vigor de este Plan, tendrán el carácter de suelo urbano en Transición. Prevalecerán en su desarrollo, urbanización y edificación las determinaciones contenidas en su planeamiento. En caso de que no se complete su tramitación en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del PGOU se aplicarán las determinaciones de este último.

#### Condiciones de ordenación en Suelo urbano.

1. Las condiciones de ordenación que fija el Plan General para cada uso pormenorizado, son la edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas consideradas simultáneamente.

2. Las edificabilidades otorgadas por las calificaciones determinadas en el presente Plan General, son edificabilidades máximas. Los cambios de uso no supondrán aumento de la edificabilidad y no se concederá sin la renuncia expresa a la disminución o merma del aprovechamiento.

3. En ningún caso, se admitirá aumento de la edificabilidad máxima asignada a una parcela mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, ni mediante instrumento de planeamiento que pudiera aprobarse en desarrollo del Plan General.

Operaciones de reajuste de alineaciones y obtención de viario.

1. En suelo urbano consolidado, cuando sea precisa la regularización de alineaciones no contempladas en el PGOU que impliquen reducción de suelo neto o cuando se exija la apertura de nuevos viales tampoco contempladas en el PGOU y cuya cesión no se pueda obtener en el marco de un proceso de equidistribución, podrá permitirse previa tramitación de un Estudio de Detalle de ordenación volumétrica, el incremento de las ocupaciones permitidas en la planta ático para los usos pormenorizados en manzana cerrada intensiva y extensiva.

Este aumento en la planta ático se permitirá hasta el máximo resultante de aplicar la obligación del retranqueo de tres metros a la línea de fachada.

2. Excepcionalmente y en el caso del que aun con el aumento de ocupación en la planta ático no sea posible materializar la totalidad de la edificabilidad correspondiente al solar neto originario, será posible que el Estudio de Detalle de ordenación volumétrica proponga el aumento de la ocupación permitida ordinariamente en las restantes plantas. En último término y en el caso de que aun aplicando las condiciones anteriores no sea posible recuperar toda la edificabilidad, podrá computarse edificabilidad bajo cubierta, a partir de una altura de 1,5 m y bajo un plano inclinado de cubierta de 30°.

3. Las condiciones expuestas en el párrafo anterior se autorizarán siempre que esté plenamente justificado a juicio de los servicios técnicos municipales y se garanticen las debidas condiciones de salubridad en los patios resultantes.

4. El Estudio de Detalle deberá prever la urbanización del espacio público obtenido para que el terreno alcance la condición de solar, siendo las obras de urbanización complementarias a las de edificación.

Condiciones específicas para el Polígono Juncaril.

1. Se establecen 500 m<sup>2</sup> de parcela mínima, con un retranqueo de 5 metros respecto a las alineaciones, excepto en el supuesto que la actual parcela catastral sea inferior a dicha superficie o esté edificada conforme a la normativa anterior al presente PGOU, en cuyo caso la parcela mínima será la catastral.

2. Para la apertura de nuevos viales será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle. Los viales en ningún caso podrán diseñarse como calles cerradas con retorno en fondo de saco. Si estos viales son iguales o superiores a 20 metros, se podrán eliminar los retranqueos a que se refiere el apartado anterior, respecto al vial de nueva apertura.

3. Para desarrollar cualquier actividad, será necesario disponer de una superficie mínima construida de 250 m<sup>2</sup>, a excepción de que dicha actividad esté autorizada conforme a la normativa anterior, en cuyo caso será la que figure autorizada.

### CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

En suelo urbano el Plan General permite delimitar determinadas unidades de ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:

a) La ejecución de los sectores con planeamiento aprobado que resulten clasificados como suelo urbano se efectuará dentro de los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) delimitados por ellos y de acuerdo a sus propias previsiones en cuanto a plazos, sistema de actuación y demás condiciones de ejecución.

b) En caso de que en el momento de entrar en vigor el Plan General no se hubiese determinado aún la delimitación de los ámbitos de gestión, la misma se contendrá bien en este Plan General o, en su defecto, se efectuará conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo de estas Normas.

c) Para el suelo urbano en Áreas de Reforma, el Plan General identifica cada una de estas áreas delimitadas con las correspondientes unidades de ejecución a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos, sin perjuicio de que a través de las figuras de planeamiento de desarrollo se pueda proponer su modificación o subdivisión según lo dispuesto en el artículo siguiente además del sistema de actuación elegido. En todo caso se garantizará el justo reparto de cargas y beneficios.

Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento.

1. La delimitación de nuevas Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución no previstas expresamente en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la LOUA y de acuerdo con los siguientes principios:

a) Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento medio sobre su superficie no podrá ser superior al 15% de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.

c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.

d) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyan de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

2. En todo caso, será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

Actuación mediante unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de gestión que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2. Cuando se determinase un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurriesen los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, 2 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública. Esta última determinación por transcurso del plazo será aplicable en áreas de planeamiento incorporado.

### CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

Urbanización en suelo urbano.

1. El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2. En suelo urbano consolidado o directo no incluido en unidades de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras para que adquiera la condición de solar, si aún no la tuviera, con las siguientes precisiones:

a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aun de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3. En suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de ejecución, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

#### Urbanización y edificación simultánea.

1. En suelo urbano será posible conceder licencia de edificación previamente al cumplimiento del deber de urbanizar en los términos expuestos en el artículo 55 de la LOUA. La cuantía del aval que debe prestarse se determinará en cada caso en función de las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

2. No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

## TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### CAPÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ASIGNACIÓN Y DIVISIÓN DEL SUELO

#### Ámbitos de asignación y división del suelo.

Se establecen los diferentes ámbitos para la asignación de usos del Plan General en consonancia con la jerarquización que, de los mismos, se recoge más adelante. La división del suelo que estos ámbitos producen nos permitirá acotar las unidades mínimas para el desarrollo, gestión y control de la ejecución de las determinaciones del Plan General.

1. Parcela individual: Es el ámbito para la asignación de los Usos Detallados. Se corresponde con la unidad mínima de actuación para la ejecución y control de las obras de edificación.

En el Suelo Urbano Consolidado se incorpora como división parcelaria del Plan General la del parcelario catastral vigente.

La división, reorganización o agregación de parcelas en suelo urbano, podrá realizarse conjuntamente con el proyecto de edificación y quedará supeditada a la aprobación de este, siempre que de la división no resulten parcelas inedificables por sus dimensiones o que incumplan alguna de las condiciones impuestas por el planeamiento. No será de aplicación este precepto en aquellos ámbitos en los que el Plan General proteja expresamente el parcelario.

En Suelo Urbanizable el planeamiento de desarrollo deberá incorporar la división parcelaria y los criterios en base a los cuales se puede modificar esta.

Una parcela se considerará consolidada cuando la edificación que la ocupe cuente con la preceptiva licencia y cumpla con las determinaciones urbanísticas que le sean de aplicación.

Una parcela se considerará no consolidada cuando no se haya materializado ninguna construcción o lo construido sea ilegal por no contar con licencia o incumplir las determinaciones urbanísticas que le sean de aplicación.

2. Manzana: Es el ámbito mínimo para la asignación de los Usos Pormenorizados. Se corresponde con la unidad de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados en ordenación uniforme. Son el ámbito de referencia para establecer el grado de consolidación del suelo urbano. En la manzana debe cumplirse la compatibilidad entre Usos Pormenorizados y Detallados.

Dentro de las manzanas sólo se incluyen edificaciones y espacios libres privados de titularidad individual o comunitaria. Su estructura responde, en general, a la agrupación de parcelas individuales rodeadas por espacios de carácter público o suelos no edificables.

3. Subzona: Es el ámbito mínimo para la asignación de los Usos Globales. Son el ámbito de referencia para establecer el grado de urbanización alcanzado en suelo urbano. En la subzona debe cumplirse la compatibilidad entre Usos Globales y Pormenorizados.

Dentro de cada subzona se incluyen las manzanas, el viario y los espacios libres de dominio y uso público que las separa.

4. Zona: Es el ámbito de referencia para un único Uso Global, contiene todas las subzonas que tienen asignado el mismo Uso Global.

Habrán tantas zonas como Usos Globales defina el Plan General, podrán abarcar suelo urbano y urbanizable y ser espacialmente discontinuas.

### CAPÍTULO SEGUNDO. USOS GENÉRICOS

#### Definición y tipos de usos genéricos

Son los usos fundamentales a los que hace referencia la legislación del suelo y se corresponden con las actividades básicas que se dan en el desarrollo de la vida en las ciudades.

1. Residencial: Es el uso correspondiente al alojamiento de personas con carácter permanente o temporal.

2. Industrial: Es el uso relacionado con las actividades productivas de transformación y almacenaje de bienes o materiales y la distribución de los mismos.

3. Terciario: Es el uso referido a actividades de carácter lucrativo de comercio de bienes de consumo, prestación de servicios privados al público, trabajos administrativos o burocráticos de empresas privadas y profesionales individuales.

4. Equipamiento Comunitario: Se refiere este uso a las actividades relacionadas con la prestación de servicios de interés público y social para atender las necesidades de la población. Su titularidad puede ser pública o privada.

5. Espacios libres públicos: Es el uso correspondiente a los espacios abiertos destinados al reposo, ocio y recreo colectivo, de carácter público y libre acceso de la población.

6. Infraestructuras: Incluye los usos de dotaciones para servicios de suministros de agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, retirada de residuos, etc., y los de actividades del transporte de mercancías y personas viario, aparcamientos públicos, estaciones, etc. mediante cualquier modo de locomoción.

### CAPÍTULO TERCERO. USOS GLOBALES

#### Residencial.

1. Casco Antiguo: Se corresponde con una zona de uso preferentemente residencial de media densidad, con una tipología de vivienda unifamiliar y colectiva en manzana cerrada, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva.

2. Chaparral: Es la zona de uso preferentemente residencial de baja y media densidad, con una tipología de vivienda unifamiliar manzana cerrada, coincidente con la zona que como tal queda reflejada en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Unifamiliar Intensiva I y II.

3. Ensanche de Casco: Es una zona con uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva en manzana cerrada, su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

4. Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar: Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 65%): Vivienda Unifamiliar Extensiva, Vivienda Unifamiliar Intensiva I y Vivienda Unifamiliar Intensiva II.

5. Desarrollos Residenciales Mixtos: Es un uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva o unifamiliar en manzana cerrada, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

6. Enclaves de edificación rural: Es el uso coincidente con agrupaciones de viviendas unifamiliares con características propias del medio rural en el que están ubicadas, su ámbito se ha delimitado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Vivienda Unifamiliar en cualquiera de sus tipos.

7. Zona de Uso Turístico: Es un uso de carácter predominante residencial de baja y media densidad complementado con usos deportivos privados con amplia ocupación de

suelos, las tipologías son de vivienda unifamiliar aislada o en manzana, colectiva en manzana cerrada y hotelero en edificaciones exentas; se complementan los usos residenciales con otros de carácter terciario ligados a la actividad turística y necesarios para su buen desarrollo, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Unifamiliar Extensiva, Vivienda Unifamiliar Intensiva I, Vivienda Unifamiliar Intensiva II, Manzana Cerrada Extensiva y Bloque Abierto.

#### Industrial.

1. Zona industrial: Se corresponde con aquellas áreas de uso preferentemente industrial en las que se produce la agrupación de industrias muy diversas tanto en su tamaño como en su actividad, careciendo generalmente de instalaciones y servicios comunes. Su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial e Industria Urbana Singular.

2. Polígono industrial especializado: Se califican así las zonas con uso industrial de carácter especializado en los que se agrupan industrias diversas, generalmente responden a ordenaciones específicas desarrolladas mediante figuras de planeamiento, cuentan con instalaciones y servicios generales de uso común. Su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial e Industria Singular Aislada.

3. Industria singular: Son instalaciones industriales que por su actividad pueden causar ciertas molestias a la población vecina, debiendo cumplir unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo y situarse a cierta distancia de las áreas residenciales, se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso exclusivo (100%): Industria Singular Aislada.

4. Zona agropecuaria: Se corresponde con zonas para instalaciones ligadas a las actividades agrícolas y ganaderas, incluidas actividades de primera transformación, que por el grado de molestias que producen deben estar alejadas de los núcleos urbanos, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso exclusivo (100%): Industria agropecuaria.

#### Terciario.

1. Zona Terciaria: Son zonas donde se producen actividades terciarias no exclusivas, distintas del comercio y oficinas, y que pueden ir acompañadas de cierta componente industrial o de servicios, coincidentes con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Cualquier actividad terciaria excepto centros comerciales o centros de oficinas.

2. Zona Comercial o de Oficinas: Corresponde a un uso terciario constituido preferentemente por actividades comerciales, de ocio con carácter lucrativo y de oficinas en edificaciones singulares, generalmente de uso exclusivo, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Centro Comercial y de Ocio y Centro de Oficinas.

#### Equipamiento Comunitario.

1. Zona de Equipamiento Comunitario: Se corresponde con zonas de uso global preferentemente destinado a equipamiento comunitario o de actividad administrativa institucional, en el que se agrupan instalaciones dotacionales de carácter diverso, este ámbito se corresponde con el así grafado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquier equipamiento excepto el deportivo.

2. Zona de Equipamiento Deportivo: Uso correspondiente a equipamientos comunitarios especializados en la práctica y enseñanza de actividades deportivas y las instalaciones de carácter complementario que sean necesarias, se han delimitado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquier equipamiento deportivo.

#### Espacios Libres Públicos.

1. Recinto Ferial: Uso que se corresponde con un espacio libre de edificaciones en su mayor parte, sobre el que se desarrollan actividades feriales en fechas señaladas, el resto del tiempo se destina a ocio, juegos y esparcimiento de la población, su ámbito es el incluido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Actividades de ocio al aire libre. (Equipamiento Deportivo y otros adecuados al uso de ocio, Espacio Libre).

2. Parque Urbano: Espacio Libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población, se ha delimitado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Espacio Libre Ordenado (Parque).

3. Espacio Libre Singular: Espacio Libre, carente de edificación, que por sus dimensiones, emplazamiento o valores singulares debe ser así calificado, se delimita en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 90%): Espacio Libre.

#### Infraestructuras. Usos Globales.

1. Transporte y comunicaciones: Este uso corresponde a aquellas zonas donde se ubican las instalaciones de servicio al transporte de bienes y personas, de las comunicaciones en general y las instalaciones complementarias necesarias, su ámbito es el definido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Transportes y telecomunicaciones.

2. Infraestructuras: Es el uso que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad, se encuentran marcadas en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 90%): Infraestructuras.

### CAPÍTULO CUARTO. USOS PORMENORIZADOS

#### Residencial.

1. Manzana cerrada Intensiva: Corresponde a manzanas con uso mayoritariamente residencial que coexiste con otros usos, generalmente terciarios, que responden a tipologías edificatorias propias de ensanche urbano con densidades elevadas y medias. Se dan preferentemente desarrollos de vivienda colectiva en ordenación cerrada y edificaciones entre medianeras. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Colectiva.

2. Manzana cerrada Extensiva: Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media en las que coexisten desarrollos de vivienda unifamiliar y colectiva con ordenación cerrada con patios de parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Unifamiliar y Colectiva.

3. Bloque Abierto: Son manzanas eminentemente residenciales, con tipologías edificatorias en ordenación abierta con bloques de vivienda colectiva y densidades medias. Se caracterizan por la liberación de espacio libre público u privado.

Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Colectiva.

4. Vivienda Unifamiliar Intensiva I: Se refiere este uso a desarrollos de viviendas unifamiliares en manzanas cerradas, generalmente responden a promociones unitarias con densidades medias, predominan las tipologías pareadas y adosadas con espacios libres privados interiores a cada parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar.

5. Vivienda Unifamiliar Intensiva II: Este uso corresponde a agrupaciones de viviendas unifamiliares en manzanas cerradas, proviene de promociones unitarias con densidades medias y altas, las conforman tipologías adosadas, en hilera o pareadas con espacios libres privados dentro de cada parcela o mancomunados. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar.

6. Vivienda Unifamiliar Extensiva: Corresponde a desarrollos de vivienda unifamiliar en parcelaciones urbanas más o menos recientes, delimitándose manzanas con densidades bajas en las que predominan las edificaciones aisladas en cada parcela con espacios libres privados. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar.

7. Vivienda Plurifamiliar Extensiva: Corresponde a manzanas en las que predomina la vivienda plurifamiliar con densidades bajas y medias con edificaciones aisladas espacios libres privados. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Colectiva.

8. Residencial Singular: Es el uso de parcelas singulares cuya edificación responde a tipologías residenciales singulares con usos distintos a los de vivienda o a viviendas con características muy peculiares. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Cualquiera de los residenciales.

9. Vivienda Rural: Se corresponde con el uso de viviendas unifamiliares implantadas en los núcleos rurales tradicionales o en el medio rural ligadas a la explotación agropecuaria. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar.

#### Industrial.

1. Edificio Industrial: Responde a una organización industrial en edificio único, generalmente entre medianeras, que alberga una o varias pequeñas industrias que pueden compartir determinados servicios comunes. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias molestas y las agropecuarias.

2. Agrupación Industrial en Manzana: Organización de industrias adosadas, distribuidas en manzanas que pueden formar polígonos, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario, pudiendo resolver comunitariamente determinados servicios. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias.

3. Industria Urbana Singular: Corresponde a instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales sobre parcelas de gran tamaño. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias molestas y las agropecuarias.

4. Industria Singular Aislada: Son instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina razón por la cual su emplazamiento exige respetar unas condiciones mínimas que garanticen que la calidad del entorno inmediato no queda deteriorado. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias.

5. Industria Agropecuaria: Se refiere a toda actividad productiva ligadas a explotaciones agrícolas y ganaderas cuyo nivel de molestias exige ubicarlas aisladas de los núcleos de población y íntimamente ligada a este tipo de explotación. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Industrias Agropecuarias.

Terciario.

1. Industria Terciaria: Corresponde a actividades comerciales que están ligadas a actividades productiva de modo insoluble. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Industria y comercio.

2. Centro Comercial: Se corresponde con el uso de edificaciones destinadas preferentemente a actividades comerciales, podrán abarcar uno o más edificios como instalación única o como conglomerado de locales comerciales con determinados servicios comunes. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Local Comercial y Edificio Comercial.

3. Centro de Oficinas: e corresponde con el uso de edificaciones destinadas preferentemente a actividades administrativas, burocráticas y despachos profesionales, podrán abarcar uno o más edificios como instalación única o como conglomerado de locales de oficinas con determinados servicios comunes. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Local de Oficinas y Edificio de Oficinas.

4. Instalación Terciaria en General: Se corresponde con el uso de aquellas actividades terciarias distintas de las comerciales y de oficinas, incluyendo los usos terciarios lucrativos de espectáculos, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Local de Espectáculos o Reunión, Edificio de Espectáculos o Reunión y Garaje.

Equipamiento Comunitario.

Corresponde con los usos pormenorizados destinados a equipamientos comunitarios que prestan un cierto servicio a la comunidad, generalmente alojados en edificaciones específicas y singulares. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los de Equipamiento.

Los usos pormenorizados de equipamientos, con la finalidad de poder establecer su compatibilidad con otros usos, los dividimos en los siguientes grupos:

1. Centro Cívico Social: Se destina a actividades socioculturales orientadas al fomento de las relaciones interpersonales de la comunidad en general pudiendo integrar, además de las propias de comunicación y reunión, otras de carácter dotacional que les sean complementarias. Se incluyen también los servicios asistenciales a la población que no sean de carácter sanitario.

2. Centro Cultural: Destinado a actividades relacionadas con la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos,

culturales o artísticos, tales como bibliotecas, archivos, museos y salas de exposiciones, centros de investigación, teatros, etc.

3. Centro Docente: Se destina a actividades de formación, enseñanza e investigación en sus diferentes grados y especialidades.

4. Centro Sanitario: Se corresponde con la prestación de servicios asistenciales y médico quirúrgicos a enfermos con o sin alojamiento de personas. Se incluyen también los centros que prestan servicios veterinarios.

5. Centro Administrativo: Es el destinado al desarrollo de actividades burocráticas y administrativas propias de las Administraciones Públicas, Central, Autonómica y Local.

6. Centro religioso: Se destina a actividades de culto en comunidad y a la formación religiosa de sus miembros.

7. Instalación Deportiva: Corresponde a instalaciones públicas para la práctica y enseñanza del deporte y la cultura física, pudiendo contar con instalaciones para espectadores si están previstas actividades de exhibición.

8. Instalación Comercial: Se destinan a actividades comerciales promovidas y gestionadas por el sector público como son mercados de minoristas o mayoristas.

9. Equipamiento sin especificar: Se incluyen en este uso pormenorizado cualquiera de los anteriores y otros de carácter colectivo no asimilable a alguno de ellos que en el futuro puedan surgir.

Espacios Libres Públicos.

1. Parque: Uso Pormenorizado de espacio libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población.

2. Plaza: Uso Pormenorizado de espacio libre urbanizado, acotado por el viario o la edificación, destinado al descanso, ocio y relación social de la población.

3. Espacio Libre: Es el correspondiente a todo espacio libre público que no pueda encuadrarse en ninguno de los dos epígrafes anteriores.

Infraestructuras.

1. Instalación de Transporte y Comunicaciones: Uso correspondiente a instalaciones de servicio al transporte de bienes y personas, y de las comunicaciones en general.

2. Infraestructuras: Corresponde al uso pormenorizado que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad.

## CAPÍTULO QUINTO. USOS DETALLADOS

Se entiende por uso detallado de una parcela el uso que el Plan General de termina en este nivel de asignación de entre todos los usos básicos relacionados a continuación. Si en una misma parcela coexisten varios usos básicos el uso detallado será el predominante que se considerará extendido a toda la parcela.

Residencial.

1. Vivienda Unifamiliar: Corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacio libre mancomunado.

Nivel 1. Vivienda unifamiliar exclusiva.

El programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

Nivel 2. Vivienda unifamiliar no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m<sup>2</sup>.

Nivel 3. Vivienda rural.

Se entiende como un caso específico del nivel anterior en el que los usos anejos al propio de vivienda están referidos a explotaciones familiares de carácter agropecuario. La superficie de estos locales no habrá de superar el 60% del total de superficie construida en la parcela.

Nivel 4. Local de vivienda.

Es la vivienda unifamiliar exclusiva destinada a dar alojamiento a un núcleo familiar encargado de la guardería, custodia, vigilancia o mantenimiento de otras instalaciones con uso distinto al de vivienda compartiendo la misma parcela.

2. Vivienda Colectiva: Corresponde al alojamiento familiar en viviendas agrupadas, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas.

Nivel 1. Vivienda colectiva exclusiva.

El programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

Nivel 2. Vivienda colectiva no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m<sup>2</sup>.

3. Residencial Comunitario: Se refiere al uso de locales o edificios destinados al alojamiento de personas normalmente no vinculadas familiarmente con carácter permanente y en régimen de comunidad (por ejemplo: residencias de estudiantes y matrimonios, colegios mayores, internados, etc.) siempre que la admisión a los mismos no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.

Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación, aquellas otras instalaciones comunes complementarias.

Nivel 1. Pequeña Residencia.

Pequeña residencia comunitaria que ocupa parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instalaciones comunes con otras actividades ubicadas en el mismo edificio, incluso viviendas.

Nivel 2. Mediana Residencia.

Mediana residencia comunitaria que ocupa parte de un edificio, compartiéndolo con otros usos, pero disponiendo de un acceso independiente y exclusivo.

Nivel 3. Residencia Independiente

Residencia comunitaria independiente que se sitúa en edificación exclusiva disponiendo, generalmente, de instalaciones complementarias y de servicio sobre la misma parcela.

4. Residencial Hotelero: Es el uso correspondiente al alojamiento -eventual o temporal- de transeúntes, con carácter de servicio público e integrado por todos aquellos establecimientos que contempla la legislación específica en materia de hostelería y turismo.

Se incluye este uso los espacios destinados a actividades complementarias que, razonablemente, hayan de incluirse en su programa de necesidades (restaurante, cafetería, salones, piscina, almacén, etc.).

Nivel 1. Pequeño Hotel.

Pequeño establecimiento hotelero que ocupa parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instala-

ciones comunes con otras actividades ubicadas en el mismo edificio, incluso viviendas.

Nivel 2. Mediano Hotel.

Mediano establecimiento hotelero que ocupa parte de un edificio, compartiéndolo con otros usos, pero disponiendo de un acceso independiente y exclusivo.

Nivel 3. Hotel Independiente

Establecimiento hotelero independiente que se sitúa en edificación exclusiva disponiendo, generalmente, de instalaciones complementarias y de servicio sobre la misma parcela.

Nivel 5. Instalación al aire libre.

Se corresponde con las instalaciones hoteleras calificadas como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollan, fundamentalmente, al aire libre.

Industrial.

1. Taller: Comprende las actividades relacionadas con las artes y oficios que, por no entrañar molestias a las viviendas próximas, pueden ubicarse en zonas de uso residencial dentro de las limitaciones contenidas en la presente normativa. Se incluyen en este uso los locales destinados a la reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria, mantenimiento de equipos electrónicos y estudios profesionales de artistas.

Nivel 1. Pequeño Taller.

Referido a las actividades propias de la artesanía y de los oficios profesionales, incluidos los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos, con reducida entidad industrial. Su superficie está limitada a 250 m<sup>2</sup> construidos en plantas semisótano, baja o primera, con acceso independiente y directo desde la vía pública.

Nivel 2. Taller industrial o de servicio.

Incluye todas las actividades precedentes con un carácter que participan ya, en buena parte, del que es propio de las pequeñas industrias. Se limita la superficie a 500 m<sup>2</sup> construidos en plantas semisótano, baja o primera, con acceso independiente y directo desde la vía pública.

2. Industria: En este uso se incluyen los establecimientos que, con carácter de explotación eminentemente industrial, están dedicados al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, su preparación para posteriores transformaciones e, incluso, el envasado, transporte y distribución.

Las actividades comprendidas en este apartado son las que así se consideran en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Nivel 1. Pequeña industria.

Exenta en edificio (nave) industrial o entre medianeras, en parcela independiente de superficie menor de 500 m<sup>2</sup> o en plantas baja o semisótano, siempre por debajo de posibles usos residenciales.

Nivel 2. Industria media.

Instalación industrial en edificio exclusivo sobre parcela de superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 3. Industria singular compatible.

Son las instalaciones industriales que por sus características pueden localizarse en zonas residenciales, sobre parcelas exclusivas de hasta 20.000 m<sup>2</sup> y con edificación exenta. En determinados casos, y siempre que se adopten medidas de aislamiento suficientes, se permitirá adosar sus medianeras a edificaciones colindantes de otros o de los mismos usos.

Nivel 4. Industria singular.

Sobre parcelas de hasta 100.000 m<sup>2</sup> sin limitaciones de potencia y con la edificación aislada dentro de la parcela. Se corresponde, generalmente, con instalaciones que tienen el carácter de factorías justificadamente se podrán asignar a estas industrias parcelas mayores de 100.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 5. Industria molesta, insalubre, nociva o peligrosa (MINP).

Se refiere a toda actividad industrial que, con independencia del tamaño de parcela y potencia instaladas, quede así calificada por aplicación del Reglamento correspondiente. Deberán instalarse en polígonos industriales y siempre alejados de áreas residenciales.

Nivel 7. Industria agropecuaria.

Referido a todas las actividades productivas -agrícolas o ganaderas- incluidas las primeras transformaciones de las materias primas, con independencia de la calificación que merezcan por aplicación del Reglamento de Industrias MINP.

3. Almacén: Se corresponde con el uso de los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados, el suministro habrá de ser exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este uso queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados.

Nivel 1. Pequeño almacén.

Referido a locales de hasta 250 m<sup>2</sup> construidos en plantas baja o sótano de edificios que pueden albergar otros usos.

Nivel 2. Nave almacén.

Edificación singular específicamente destinada a almacenaje, sin limitación de superficie construida ni de parcela.

Terciario.

1. Local Comercial: Se refiere a los locales de exposición y venta al público o de prestación de servicios privados que se sitúan en las plantas inferiores de edificios que pueden estar destinados a otros usos.

Nivel 1. Pequeño comercio.

Local situado en la planta baja con superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 2. Local comercial mediano.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera con superficie construida inferior a 300 m<sup>2</sup>, con acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel 3. Local comercial sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

2. Edificio Comercial: Es aquél en el que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

Nivel 1. Edificio comercial.

Edificación de uso comercial en edificio exento o entre medianeras, situado sobre una parcela exclusiva inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 2. Centro comercial.

Complejo formado por uno o más edificios destinados a la actividad comercial situado sobre una parcela de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

3. Local de Oficinas: Se refiere a los locales en los que se desarrollan administrativas o burocráticas de carácter privado y a despachos profesionales, en edificios compartidos con otros usos.

Nivel 1. Pequeña oficina.

Local de oficina situado en cualquier planta con superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup> y acceso compartido con el resto de usos del edificio.

Nivel 2. Local de oficinas mediano.

Oficinas situadas en plantas baja, entreplanta o primera con superficie construida inferior a 300 m<sup>2</sup>, con acceso di-

recto desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel 3. Local de oficinas sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

4. Edificio de Oficinas: Es aquél en el que el uso de oficinas se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

Nivel 1. Edificio de oficinas.

Edificación de uso de oficinas en edificio exento o entre medianeras, situado sobre una parcela exclusiva inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 2. Centro de oficinas

Complejo formado por uno o más edificios destinados a actividades burocráticas y administrativas situado sobre una parcela de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

5. Local de espectáculos o reunión: Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos. Siempre por debajo de las plantas de vivienda.

Nivel 1. Pequeño local.

Local situado en planta baja, con una superficie construida menor de 100 m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 2. Local mediano.

Local situado en planta baja, con semisótano o sótano anejos, con superficie construida total de hasta 300 m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 3. Local sin limitación.

Local situado en planta baja, con semisótano o sótano anejos, entreplantas o primera planta, sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública.

6. Instalación de Espectáculos o Reunión: La destinada a tales usos que, por su programa específico, condiciones tipológicas, dimensiones, etc., requieren gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios singulares, de los que se excluye el uso de vivienda, o al aire libre.

7. Garaje/Aparcamiento: Se corresponde este uso con el de los locales destinados a la estancia permanente de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos en esta definición los lugares anejos de paso, espera, estancia de vehículos y depósitos para la venta de automóviles usados.

Nivel 1. Local anejo.

Garaje anejo a otro uso del que es inseparable, en sótano o planta baja y con capacidad regulada en razón del otro uso.

Nivel 2. Garaje en bajos.

Situado en sótano o planta baja como servicio discrecional al público. Se autoriza también en planta primera siempre que ésta sea la última del edificio.

Nivel 3. Garaje en edificio singular.

En edificio exclusivo o con otros usos, normalmente terciarios, como servicios discrecional al público.

Equipamiento Comunitario.

1. Local de uso colectivo: Es el local que, destinado a usos de carácter público o semipúblico (institucional o equipamiento), se halla situado en inmuebles que albergan otros usos distintos, incluso el de vivienda, estando sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones restrictivas.

Nivel 1. Local pequeño.

Situado en bajo o plantas superiores de superficie construida hasta 250 m<sup>2</sup>, siempre por debajo de las posibles plan-

tas de vivienda. El acceso podrá ser compartido con los restantes usos no residenciales.

Nivel 2. Local Mediano.

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta, con superficie construida inferior a 500 m<sup>2</sup>, situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo desde la vía pública.

Nivel 3. Local sin limitación.

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta, sin limitación de superficie, situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo e independiente desde la vía pública.

2. Instalación de Uso Colectivo: Aquella que por su programa de necesidades, condiciones tipológicas, dimensiones, etc., requiere gran cantidad de espacio ubicándose en edificios singulares de los que se excluye el uso de vivienda.

Nivel 1. Instalación al aire libre.

Alberga actividades que preferentemente se realizan al aire libre y que suelen requerir gran cantidad de suelo y edificabilidades pequeñas. Dentro de la misma instalación queda excluido el uso residencial, salvo el Nivel 4 de vivienda unifamiliar (local de vivienda).

Nivel 2. Instalación en edificio singular.

Ubicada en edificio singular exclusivo o mixto (con otros usos colectivos), no permitiéndose el uso de vivienda más que para la vigilancia, guarda y mantenimiento de la instalación.

Edificabilidad en usos de equipamiento comunitario.

Cuando el equipamiento lo precise por necesidades técnicas, de diseño o de otro tipo, de forma justificada podrá aumentarse la edificabilidad hasta un 50% respecto de la establecida con carácter general.

#### Edificabilidad asignada a cada uso

| U. GENÉRICOS (termino municipal) | Edific. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1) | U. GLOBALES (zonas/subzonas)                       | Edific. máxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2) | U. PORMENORIZADO (manzanas)                | U. DETALLADO (parcelas)               |
|----------------------------------|--|--|---|--|---------------------------------------|
| RESIDENCIAL                      | 0,60                                       | Casco Antiguo                                      | 2,90  | Manzana Cerrada Intensiva                  | Vivienda Unifamiliar                  |
|                                  | 0,50                                       | Chaparral  | 2,10  | Manzana Cerrada Extensiva                  | Vivienda Colectiva                    |
|                                  | 0,70                                       | Ensanche de Casco                                  | 2,00  | Bloque Abierto                             | Residencial Comunitario               |
|                                  | 0,32                                       | Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar | 1,00  | Vivienda Unifamiliar Intensiva I           | Residencial Hotelero                  |
|                                  | 0,65                                       | Desarrollos Residenciales Mixtos                   | 1,40  | Vivienda Unifamiliar Intensiva II          |                                       |
|                                  | 0,50                                       | Enclaves de edificación rural                      | 0,50/0,60   | Vivienda Unifamiliar Extensiva             |                                       |
|                                  | 0,30                                       | Zona de Uso Turístico                              | 0,80  | Vivienda Plurifamiliar Extensiv            |                                       |
|                                  |  |  | 0,75  | Residencial Singular                       |                                       |
|                                  |  |  | Existente   | Vivienda Rural                             |                                       |
|                                  |  |  |   |  |                                       |
| INDUSTRIAL                       | 1,00                                       | Zona Industrial                                    | 2,10  | Edificio Industrial                        | Taller                                |
|                                  | 0,65                                       | Polígono Industrial Especializado                  | 2,10  | Agrupación Industrial en Manzana           | Industria                             |
|                                  | 0,50                                       | Industria Singular                                 | 1,50  | Industria Urbana Singular                  | Almacén                               |
|                                  | Justificar                                 | Zona Agropecuaria                                  | 1,00  | Industria Singular Aislada                 |                                       |
|                                  |  |  | 0,50  | Industria Agropecuaria                     |                                       |
| TERCIARIO                        | 0,50                                       | Zona Terciario                                     | 2,10  | Industria Terciaria                        | Local Comercial                       |
|                                  | 0,70                                       | Zona Comercial o de Oficinas                       | 2,10  | Centro Comercial                           | Edificio Comercial                    |
|                                  |  |  | 2,10  | Centro de Oficinas                         | Local de Oficinas                     |
|                                  |  |  | 2,10  | Instalación Terciaria en General           | Edificio de Oficinas                  |
|                                  |  |  |   |  | Local de Espectáculos o Reunión       |
|                                  |  |  |   |  | Instalación de Espectáculos o Reunión |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO         | 0,60                                       | Zona Equipamiento Comunitario                      | 1,80<br>00  | Centro Cívico Social                       | Local de Uso Colectivo                |
|                                  | 0,25                                       | Zona Equipamiento Deportivo                        | 1,80  | Centro Cultural                            | Instalación de Uso Colectivo          |
|                                  |  |  | 1,50  | Centro Docente                             |                                       |
|                                  |  |  | 2,00  | Centro Sanitario                           |                                       |
|                                  |  |  | 2,00  | Centro Administrativo                      |                                       |
|                                  |  |  | 1,50  | Centro Religioso                           |                                       |
|                                  |  |  | 1,00  | Instalación Deportiva                      |                                       |
|                                  |  |  | 1,50  | Instalación Comercial                      |                                       |
|                                  |  |  | s/uso max. 2,00                                   | Equipamiento sin Especificar               |                                       |
|                                  |  |  |   |  | Garaje/Aparcamiento                   |
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS         | 0,02                                       | Recinto Ferial                                     |   | Parque                                     | Espacio Libre                         |
|                                  |  | Parque Urbano                                      |   | Plaza                                      |                                       |
|                                  |  | Espacio Libre Singular                             |   | Espacio Libre                              |                                       |
| INFRAESTRUCTURAS                 | Justificar                                 | Transporte y Comunicaciones                        | Justificar  | Instalación de Transporte y Comunicaciones | Transporte y Comunicaciones           |
|                                  | Justificar                                 | Infraestructuras                                   | Justificar<br>Infraestructuras                    | Infraestructuras                           | Infraestructuras                      |

1. Las edificabilidades de usos globales son de aplicación para operaciones de reforma interior y el cálculo del aprovechamiento medio.

2. Las edificabilidades de los usos pormenorizados son de aplicación al suelo urbano consolidado.

## CAPÍTULO SEXTO. COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

## Compatibilidad entre usos.

1. La compatibilidad entre usos globales y pormenorizados y usos pormenorizados y detallados es la establecida en los cuadros incluidos a continuación.

2. La manzana, que se corresponde con la unidad de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados en ordenación uniforme, es el ámbito donde deben fijarse los porcentajes de compatibilidad establecidos entre usos pormenorizados y detallados.

## Establecimiento de usos compatibles.

1. Será precisa la tramitación de un estudio de detalle de compatibilidad de usos en el que se justifique que el uso compatible propuesto no supera el porcentaje máximo asignado para cada zona.

2. No será precisa la tramitación de estudios de detalle de compatibilidad de usos para la ejecución de viviendas unifamiliares en uso característico de plurifamiliar.

## Compatibilidad con infraestructuras e instalaciones.

1. Las infraestructuras existentes en el momento de ser aprobado definitivamente el PGOU, empleadas para dar servicio a la edificación, tales como estaciones depuradoras de aguas residuales, instalaciones de toda índole para el suministro de agua potable (pozos, grupos de bombeo depósitos), transformadores eléctricos etc., se consideran compatibles, y por tanto servidumbres urbanas, con independencia del uso para el cual se destine el suelo sobre el que se ubican o bien su clasificación urbanística.

2. En concreto, y con carácter no exhaustivo, se consideran servidumbres urbanas compatibles las siguientes:

- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la urbanización «Loma Verde».
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la urbanización «Cortijo del Aire II».
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la urbanización «Cortijo del Aire».
- Instalaciones varias para agua potable en urbanización «Cortijo del Aire»; depósito regulador de abastecimiento a Villas Blancas en zona verde.
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la urbanización «Villas Blancas».
- Grupos de bombeo para distribución de agua potable en urbanización «Villas Blancas».
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la urbanización «Torreón».
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la urbanización «Monte Elvira».
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la urbanización «Casería de Buenavista».
- Pozos, Grupo de bombeo y depósito de agua potable de urbanización «Casería de Buenavista».
- Pozos y bombeos para agua potable en urbanización «Monte Elvira»
- Depósito de agua potable para la UE 18.
- Pozos y depósito para abastecimiento de agua potable en urbanización «El Torreón».
- Pozos para abastecimiento de agua potable, depósitos y grupos de bombeo en urbanización «Parque del Cubillas».
- Estación Depuradora de Aguas Residuales de la urbanización «Parque del Cubillas».

Disposición adicional. Criterios para la adjudicación al Municipio de fincas donde materializar las cesiones obligatorias.

1. En los Estatutos y bases de actuación de las Juntas de Compensación, cuando el sistema de gestión para el desarrollo del suelo sea el de Compensación, o bien, directamente en

el Proyecto de Reparcelación, cuando la reparcelación sea voluntaria, se formalice mediante convenio de gestión o se actúe por el sistema de Cooperación, se deberá reflejar como criterio para la adjudicación al Municipio de fincas donde materializar la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio, el expuesto en el apartado siguiente.

2. Del 10% de cesión, se fija la proporción por la que un 70% del aprovechamiento cedido haya sido previsto en el correspondiente planeamiento para un uso residencial de vivienda libre y un 30% a un uso residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. No obstante, cuando la totalidad de los propietarios de una Unidad de Ejecución estén de acuerdo, podrán solicitar al Ayuntamiento la formalización de un convenio urbanístico de gestión que refleje el compromiso de efectuar una cesión superior, en un porcentaje que en ningún caso podrá ser inferior al 15% del aprovechamiento medio del ámbito de aplicación.

En este último supuesto, el 100% de los terrenos que se adjudiquen al Municipio estarán destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Ello no obstará a que el resto del suelo destinado a viviendas de protección pública, sea adjudicado entre los propietarios en función de su cuota de participación y hasta agotar la totalidad del aprovechamiento fijado para ese uso en la correspondiente ficha de la Unidad de Ejecución o Sector, garantizando de esta manera que se promuevan viviendas de protección tanto por el Ayuntamiento como por el resto de propietarios.

## Í N D I C E

## TÍTULO PRIMERO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación y régimen jurídico.

Artículo 2. Capacidad de edificar.

Artículo 3. Definición de solar.

Artículo 4. Clases de condiciones.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 5. Definición y aplicación.

Artículo 6. Relación entre edificación y parcelas.

Artículo 7. Linderos.

Artículo 8. Superficie de la parcela.

Artículo 9. Parcela edificable.

Artículo 10. Parcela mínima.

Artículo 11. Condiciones para la edificación de una parcela.

Artículo 12. Manzana.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 13. Definición y aplicación.

Artículo 14. Elementos de referencia.

Artículo 15. Referencias planimétricas de la parcela.

Artículo 16. Referencias altimétricas del terreno.

Artículo 17. Referencias de la edificación.

Artículo 18. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Artículo 19. Separación a linderos.

Artículo 20. Retranqueo.

Artículo 21. Separación entre edificios.

Artículo 22. Fondo edificable.

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 23. Definición y aplicación.

Artículo 24. Ocupación o superficie ocupada.

Artículo 25. Superficie ocupable.

Artículo 26. Coeficiente de ocupación.

Artículo 27. Superficie libre de parcela.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

- Artículo 28. Definición y aplicación.
- Artículo 29. Superficie construida o edificada.
- Artículo 30. Superficie construida. Edificabilidad no computable.
- Artículo 31. Superficie edificada total.
- Artículo 32. Superficie útil.
- Artículo 33. Superficie edificable.
- Artículo 34. Coeficiente de edificabilidad.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 35. Definición y aplicación.
- Artículo 36. Sólido capaz.
- Artículo 37. Altura del edificio.
- Artículo 38. Altura en unidades métricas.
- Artículo 39. Altura en número de plantas.
- Artículo 40. Altura máxima.
- Artículo 41. Altura mínima.
- Artículo 42. Consideración de la condición de altura.
- Artículo 43. Construcciones por encima de la altura.
- Artículo 44. Altura de piso.
- Artículo 45. Altura libre de piso.
- Artículo 46. Cota de planta de piso.
- Artículo 47. Determinación de alturas de las edificaciones.

- Artículo 48. Planta.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

- Artículo 49. Condiciones mínimas.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 50. Definición y aplicación.
- Sección 1.<sup>a</sup> Condiciones de calidad
- Artículo 51. Calidad de las construcciones.
- Artículo 52. Aislamiento térmico.
- Artículo 53. Aislamiento acústico.
- Artículo 54. Barreras antihumedad.
- Sección 2.<sup>a</sup> Condiciones higiénicas de los locales
- Artículo 55. Local.
- Artículo 56. Local exterior.
- Artículo 57. Pieza habitable.
- Artículo 58. Ventilación.
- Artículo 59. Ventilación en bajos comerciales.
- Artículo 60. Iluminación.
- Artículo 61. Ventilación e iluminación de piezas habitables.
- Sección 3.<sup>a</sup> Condiciones higiénicas de los edificios
- Artículo 62. Patios.
- Artículo 63. Anchura de patios.
- Artículo 64. Medición de la altura de los patios.
- Artículo 65. Cota de pavimentación.
- Artículo 66. Construcciones en los patios.
- Artículo 67. Cubrición de patios.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 68. Definición y aplicación.
- Sección 1.<sup>a</sup> Dotación de agua
- Artículo 69. Dotación de agua potable.
- Artículo 70. Dotación de agua caliente.
- Sección 2.<sup>a</sup> Dotación de energía
- Artículo 71. Energía eléctrica.
- Artículo 72. Instalaciones de transformación.
- Artículo 73. Cuarto de contadores y controles.
- Artículo 74. Puesta a tierra.
- Sección 3.<sup>a</sup> Sistemas de captación de energía solar
- Artículo 75. Aplicación.
- Sección 4.<sup>a</sup> Dotaciones de comunicación y telecomunicación
- Artículo 76. Telecomunicación.
- Artículo 77. Radio y televisión.

- Artículo 78. Servicios Postales.
- Sección 5.<sup>a</sup> Servicios de evacuación
- Artículo 79. Evacuación de aguas pluviales.
- Artículo 80. Evacuación de aguas residuales.
- Artículo 81. Evacuación de humos.
- Artículo 82. Evacuación de residuos sólidos.
- Sección 6.<sup>a</sup> Instalaciones de confort
- Artículo 83. Instalación de clima artificial.
- Artículo 84. Sistema de calefacción.
- Artículo 85. Aparatos elevadores.
- Sección 7.<sup>a</sup> Aparcamientos y garajes en los edificios
- Artículo 86. Dotación de aparcamiento.
- Artículo 87. Soluciones para la dotación de aparcamiento.
- Artículo 88. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.
- Artículo 89. Aparcamiento en los espacios libres.
- Artículo 90. Garajes.
- Artículo 91. Condiciones para la ejecución de los garajes.
- Artículo 92. Accesos a los garajes.
- Artículo 93. Altura libre y escalera en los garajes.
- Artículo 94. Utilización de los garajes.

CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

- Artículo 95. Definición y aplicación.
- Artículo 96. Accesos a las edificaciones.
- Artículo 97. Señalización en los edificios.
- Artículo 98. Puerta de acceso.
- Artículo 99. Circulación interior.
- Artículo 100. Escaleras.
- Artículo 101. Rampas.
- Artículo 102. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Artículo 103. Prevención de incendios.
- Artículo 104. Prevención contra el rayo.
- Artículo 105. Prevención de las caídas.

CAPÍTULO 11. CONDICIONES AMBIENTALES

- Artículo 106. Definición y aplicación.
- Artículo 107. Compatibilidad de actividades.
- Artículo 108. Transmisión de ruido.
- Artículo 109. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

- Artículo 110. Vertidos industriales.

CAPÍTULO 12. CONDICIONES DE ESTÉTICA

- Artículo 111. Definición y aplicación.
- Artículo 112. Salvaguarda de la estética urbana.
- Artículo 113. Protección de los ambientes urbanos.
- Artículo 114. Fachadas.
- Artículo 115. Tratamiento de las plantas bajas.
- Artículo 116. Materiales de fachada.
- Artículo 117. Modificación de fachadas.
- Artículo 118. Soportales.
- Artículo 119. Instalaciones en la fachada.
- Artículo 120. Entrantes, salientes y vuelos. Generalidades.
- Artículo 121. Enfoscado de medianerías y fachadas.
- Artículo 122. Retranqueos.
- Artículo 123. Cuerpos volados cerrados.
- Artículo 124. Balcones o voladizos abiertos.
- Artículo 125. Miradores.
- Artículo 126. Cornisas y aleros.
- Artículo 127. Salientes no estructurales, generalidades.
- Artículo 128. Pérgolas.
- Artículo 129. Marquesinas y Toldos.
- Artículo 130. Portadas, escaparates y vitrinas.
- Artículo 131. Anuncios y muestras.
- Artículo 132. Banderines.
- Artículo 133. Cerramientos de terrenos y solares.
- Artículo 134. Cercas de limitación de fincas.
- Artículo 135. Protección del arbolado.
- Artículo 136. Consideración del entorno.
- Artículo 137. Ajardinamiento de patios.

## TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARA CADA USO PORMENORIZADO

### CAPÍTULO 1. USOS PORMENORIZADOS DEL GENERICO RESIDENCIAL

- Artículo 138. Manzana Cerrada Intensiva.
- Artículo 139. Manzana Cerrada Extensiva.
- Artículo 140. Manzana Cerrada Extensiva II.
- Artículo 141. Bloque Abierto I y II.
- Artículo 142. Vivienda Unifamiliar Intensiva I.
- Artículo 143. Vivienda Unifamiliar Intensiva II.
- Artículo 144. Vivienda Unifamiliar Extensiva.
- Artículo 145. Vivienda Plurifamiliar Extensiva I.
- Artículo 146. Residencial Singular.
- Artículo 147. Vivienda Rural.

### CAPÍTULO 2. USOS PORMENORIZADOS DEL GENERICO INDUSTRIAL

- Artículo 148. Condiciones generales de la edificación industrial.
- Artículo 149. Edificio industrial.
- Artículo 150. Agrupación industrial en manzana.
- Artículo 151. Industria urbana singular.
- Artículo 152. Industria singular aislada.
- Artículo 153. Industria agropecuaria.

### CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS DEL GENERICO TERCARIO

- Artículo 154. Condiciones generales de la edificación terciaria.
- Artículo 155. Industria terciaria.
- Artículo 156. Centro comercial.
- Artículo 157. Centro de oficinas.
- Artículo 158. Instalación Terciaria en general.

### CAPÍTULO 4. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Artículo 159. Asistenciales.
- Artículo 160. Instalación comercial.
- Artículo 161. Instalaciones de transporte y comunicación.

### CAPÍTULO 5. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO DE INFRAESTRUCTURAS

- Artículo 162. Condiciones de la edificación de infraestructuras.

## TÍTULO PRIMERO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación y régimen jurídico.

1. Constituye el objeto de estas ordenanzas la regulación en todo el término municipal de Albolote de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

2. Estas Ordenanzas complementan a las Normas Específicas para cada tipo de suelo establecidas en la Normativa Urbanística de Régimen General. Cualquier actuación deberá ajustarse a las ordenanzas generales en los casos de inexistencia de normativa u ordenanza específica.

3. Además de las presentes ordenanzas será de aplicación la normativa técnica vigente en cada momento. Cuando se realizan alusiones a normas específicas, se entiende extensiva la referencia a la norma que, por nueva promulgación, sustituya a la mencionada.

Artículo 2. Capacidad de edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

2. En el suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en la normativa urbanística de régimen general.

3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

4. En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 3. Definición de solar.

1. Las condiciones para que en terreno adquiera la condición de solar son las establecidas en la Normativa Urbanística de Régimen General.

2. Basándose en la normativa, tendrán la calificación de Solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso por vía pavimentada tanto para uso rodado como peatonal, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que la circundan.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Suministro de energía eléctrica.
- Canalización de gas.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- Encintado y terminación de aceras.
- Alumbrado público.
- Protección contra incendios.
- Telefonía.

Artículo 4. Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras de reestructuración total, salvo indicación en contra establecida en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones particulares según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 5. Definición y aplicación.

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

2. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 6. Relación entre edificación y parcelas.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 7. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 8. Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 9. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores y que reúne los requisitos de forma y superficie especificados para cada ordenación.

Artículo 10. Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos mínimos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona, es decir que reúna los requisitos de forma y superficie especificados para cada uso o zona urbanística. La parcela mínima de actuación solo puede albergar una actuación edificatoria. En uso residencial, en ningún caso se admitirá que sobre una única parcela mínima de actuación se proyecte más de una vivienda.

Artículo 11. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

b.1. Tener la condición de solar definido en el art. 3.

b.2. Que aun no siendo solar, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la Urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías

del artículo 52 de la LOUA, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque 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 dimensionales: Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

d.1. Superficie: Que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

d.2. Linderos: Que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 12. Manzana.

Es el ámbito mínimo para la asignación de usos pormenorizados y se corresponde con la unidad de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados en ordenación uniforme.

Son, asimismo, el ámbito de referencia para establecer el grado de consolidación en suelo urbano.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 13. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 14. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 15. Referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos: Definidos en el artículo 7.

b) Alineación oficial o actual: Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones de estas Normas Subsidiarias o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles y plazas.

Para la nueva edificación podrá realizarse una tira de cuerda por los Servicios Técnicos Municipales, si ello se estima necesario, para fijar la alineación sobre el terreno, que podrá variar respecto a la preexistente o la marcada en planos en +/- 0,50 metros, cuando se justifique.

c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Edificios colindantes: Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

#### Artículo 16. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

b) Rasante del terreno: Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su topografía, se separe de las rasantes oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultánea al de edificación o urbanización.

No obstante, la alteración máxima en parcela individual será de +/- 0,20 metros, en línea de fachada y de +/- 0,20 metros en línea posterior paralela a fachada. Estos dos puntos conforman una rasante imaginaria que será la rasante oficial del terreno.

c) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o edificatoria.

d) Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota +/- 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

#### Artículo 17. Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimite una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 18. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autorice en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### Artículo 19. Separación a linderos.

La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

#### Artículo 20. Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

Se puede fijar también para los restantes linderos de la parcela en la respectiva ordenanza específica.

#### Artículo 21. Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las ordenanzas zonales se habrá de cumplir, en el caso de que las construcciones estén en la misma parcela.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos donde la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

#### Artículo 22. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

### CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 23. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### Artículo 24. Ocupación o superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites de propiedad definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción sobre parcela privada (solar).

#### Artículo 25. Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

#### Artículo 26. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre superficie ocupable y superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

#### Artículo 27. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

## CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

### Artículo 28. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

### Artículo 29. Superficie construida o edificada.

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por tres de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50% de su superficie.

Artículo 30. Superficie construida. Edificabilidad no computable.

1. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público, ni los sótanos y semisótanos.

2. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en el artículo 43. En la medición se incluirán también los cuerpos volados cerrados y el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados.

### Artículo 31. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

### Artículo 32. Superficie útil.

a) Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

b) La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

### Artículo 33. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) El coeficiente de edificabilidad.

b) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

### Artículo 34. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como la relación entre la superficie total

edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 35. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

2. Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

### Artículo 36. Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

### Artículo 37. Altura del edificio.

1. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o de la rasante oficial del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que conforma el techo de la última planta.

2. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja y ático si lo hubiese legalmente. No se incluye la que pudiera surgir bajo cubierta según un plano inclinado a 30 grados. Este, formal y estéticamente, estará bajo la cubierta de teja del edificio. Por lo tanto, no se podrán abrir huecos en un plano vertical, sino sólo en el mismo plano de la cubierta del edificio. La planta ático se retranqueará de fachada al menos 3,00 metros a contar desde la alineación oficial.

### Artículo 38. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

a) Altura de coronación: es la altura del edificio que se mide hasta el nivel de la cara superior del forjado del techo de la última planta.

b) Altura máxima total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

### Artículo 39. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja. A dichos efectos no computarán como planta los semisótanos por encima de la rasante, siempre que reúnan los requisitos fijados en este PGOU para ello.

**Artículo 40. Altura máxima.**

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

2. Con carácter general se establece un número máximo de 6 (seis) plantas para los nuevos desarrollos en suelo urbanizable y urbano no consolidado y uso residencial, se incluye la planta baja y la última incluso aunque esta sea en modo de ático, esta altura deberá quedar contemplada en sus ordenanzas específicas.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

4. La altura máxima deberá cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las interiores que puedan crearse a patios.

5. Mediante Plan Especial, se podrán proponer ordenaciones singulares, en donde el número de plantas lo determinará el plan, siempre que cumpla con la legislación específica vigente.

**Artículo 41. Altura mínima.**

1. Es la mínima autorizada en edificios de nueva planta. Será una planta menos de la máxima autorizada.

2. No se tendrá en cuenta en obras de ampliación de viviendas existentes.

**Artículo 42. Consideración de la condición de altura.**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

**Artículo 43. Construcciones por encima de la altura.**

1. Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Se permite construir por encima de esta altura torres de ascensor y escaleras, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie igual o inferior al 15% de la construida en la planta inmediata inferior nunca mayor de 25 metros cuadrados, y se retranque en un mínimo de 3,00 metros de las fachadas, salvo que sea el cuerpo de la escalera. La superficie ocupada deberá estar debidamente justificada.

Excepcionalmente y también de forma debidamente justificada, podrá autorizarse la construcción de una superficie mayor que la establecida en el párrafo anterior cuando el número y tamaño de las instalaciones proyectadas para la edificación precisen dicho aumento.

La altura máxima de esas construcciones no podrá exceder de 3,40 metros, ni la longitud de sus cerramientos, en el sentido de la fachada, exceder del 50% de la medida de la misma. En cualquier caso, se deberá justificar suficientemente la necesidad de esta construcción.

2. Por encima de la altura máxima de coronación que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,50 metros sobre la altura de coronación, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

3. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas específicas que les sean de aplicación.

b) Los paneles de captación de energía solar.

**Artículo 44. Altura de planta.**

Se entiende por altura de planta, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas. La altura de planta es, por tanto, la altura libre de piso más el espesor del forjado y de la solería.

**Artículo 45. Altura libre de piso.**

1. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

2. La mínima/máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

a) En plantas destinadas a vivienda: 2,50 - 3,00 metros.

b) En Locales comerciales: 3,00 - 4,20 metros.

c) En garajes y aparcamientos: 2,20 - 3,00 metros.

d) En sótanos y semisótanos: 2,20 - 2,50 metros.

3. Las alturas de planta máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

a) Planta baja: 4,50 metros. Medidos desde la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado (Incluido el posible semisótano).

b) Planta superior: 3,50 metros. Medidos entre las caras inferiores o superiores de los forjados consecutivos.

**Artículo 46. Cota de planta de piso.**

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

**Artículo 47. Determinación de alturas de las edificaciones.**

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

2. Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta.

3. En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

4. En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 centímetros, a efectos de la medición de alturas.

5. En caso de que por tratarse de un mismo edificio que dé fachada a varias calles en declive y no sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45 grados a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

6. En cualquier caso, y para parcelas en declive, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada y/o alzados de la edificación o escalón de ésta. Medida en su punto medio y a partir de la rasante oficial del terreno.

7. En ningún caso, la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona.

#### Artículo 48. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de 0,25 metros, por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose ocupar el 100 % de la parcela, sin computar edificabilidad.

b) Semisótano: la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que su techo, parte inferior del forjado, se encuentre entre 0,25 metros y 1,40 metros, por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Pudiendo ocupar solamente lo establecido en las ordenanzas respectivas para el suelo en que se ubique, denominado como «ocupación». No computará edificabilidad.

c) Edificabilidad.

d) Baja: Planta que en mas de cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio o situado inmediatamente sobre el semisótano.

e) Entreplanta: En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie de la misma, retranqueándose siempre de la fachada al menos 3,00 metros y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa.

La altura libre por encima de las entreplantas no podrá ser inferior a 2,20 metros ni superior a 2,50 metros. Manteniendo en cualquier caso la altura máxima de la planta baja.

f) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

g) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

h) Bajo cubierta: No se permiten usos bajo cubierta, cubierta, salvo las excepciones contenidas en la normativa urbanística.

### CAPÍTULO 7. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

#### Artículo 49. Condiciones mínimas.

1. Toda vivienda familiar, además de cumplir con la Normativa relativa a uso específico, se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio y un cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha. Toda vivienda poseerá lavadero y tendedero, éste último podrá situarse en planta de cubierta.

2. Las habitaciones dormitorios serán independientes entre sí de forma que no sirvan de paso a otras.

3. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan iluminación (con superficie no menor a 1/6 de la superficie de la pieza) y ventilación directa, a excepción de los cuartos de aseo, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos, en cubierta, de aspirador estático.

4. La altura mínima libre de todas las habitaciones será de 2,50 metros y la anchura mínima de los pasillos y escaleras 0,85 metros. En baños, aseos, cocinas y pasillos la altura libre podrá reducirse hasta 2,20 metros, sin que esta reducción afecte a más del 20% de la superficie útil de la vivienda.

5. En las viviendas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 0,5 metros cuadrados y una superficie mínima de iluminación de 1,00 metro cuadrado. En

edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta tres plantas, sin contar la planta baja, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura las escaleras de los edificios de viviendas cumplirán con lo estipulado en la normativa de protección contra incendios.

6. No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que como mínimo no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio público exterior o que ofrezca al menos dos piezas habitables a un espacio privado que, en todo caso, será de carácter comunitario y en donde pueda inscribirse un círculo de 8,00 metros de diámetro. Dicho espacio privado de carácter comunitario deberá tener acceso desde alguna zona de carácter comunitario.

7. En ningún caso, los sótanos y semisótanos podrán destinarse a vivienda. En el caso de ubicarse ésta en planta baja, deberá estar situada a una altura mínima sobre rasante de la calle, de 0,30 metros.

8. En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, éstos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

9. En todo caso, todas las edificaciones plurifamiliares de nueva planta se atenderán a lo especificado en la Ordenanza sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas y urbanísticas, establecidas por la Junta de Andalucía.

10. Se preverán plazas de aparcamiento de vehículos en superficie, dentro de la parcela o sótano, debiendo acompañar proyecto según legislación vigente. Será obligatoria la previsión mínima de una plaza de garaje por vivienda, limitando esta relación el número de viviendas proyectadas.

### CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 50. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

#### Sección 1.ª Condiciones de calidad

#### Artículo 51. Calidad de las construcciones.

1. 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.

2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

#### Artículo 52. 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 y normativa básica de la edificación vigente.

#### Artículo 53. Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

#### Artículo 54. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótano, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas de los edificios.

### Sección 2.ª Condiciones higiénicas de los locales

#### Artículo 55. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

#### Artículo 56. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) 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, como mínimo las dimensiones de patio establecidas en estas Normas.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones, establecidas en otro artículo de estas Normas.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

#### Artículo 57. 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. Toda pieza habitable deberá tener huecos para iluminación y ventilación que den a espacios que satisfagan alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 56. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban por su uso o puedan por su destino (locales de servicio, aseos, etc.) carecer de huecos para la iluminación natural en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación.

#### Artículo 58. Ventilación.

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

- a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubiertas.
- c) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

#### Artículo 59. Ventilación en bajos comerciales.

En nuevas aperturas de locales en bajos comerciales deberá instalarse un sistema de renovación de aire activado por aspirador estático directo, tipo shunt o equivalente.

#### Artículo 60. Iluminación.

Iluminar un local es proveerlo de luz, mediante:

- a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

#### Artículo 61. Ventilación e iluminación de piezas habitables.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1/6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

### Sección 3.ª Condiciones higiénicas de los edificios

#### Artículo 62. Patios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

##### a) Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela o de luces, tendrán una superficie no inferior a 8,00 metros cuadrados., y un lado mínimo de 3,00 metros. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3,00 metros de diámetro.

No obstante, las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanza esta altura permitida. La dimensión mínima será de 3,00 metros.

Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 30 centímetros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3,00 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita se trace en ella una circunferencia de 3,00 metros de diámetro, como mínimo, a estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

##### b) Patios abiertos a fachada.

En edificación en manzana cerrada, siempre que así lo admita el Ayuntamiento, previa presentación de propuesta, se admiten patios abiertos a fachada siempre que se cumpla lo siguiente:

- Su anchura mínima será de 3,00 metros.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianerías vistas de los edificios colindantes.
- En la planta baja, en caso de que existan, irán cerrados mediante paramento opaco hasta una altura de 3,00 metros como mínimo.

- No podrán abrir a ellos terrazas lavadero ni se dispondrán tendereros.

- Su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, a partir de la planta baja.

c) Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Artículo 63. Anchura de patios.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Artículo 64. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

a) La cota de referencia de la planta baja.

b) La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Artículo 65. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1,00 metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 66. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela.

2. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de 3,00 metros de altura máxima.

Artículo 67. Cubrición de patios.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación.

## CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 68. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los

que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

### Sección 1.ª Dotación de agua

Artículo 69. Dotación de agua potable.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 350 litros/habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal. Todos los servicios se atenderán al Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua según Decreto 120/1991, de 11 de junio.

Artículo 70. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica. Deberá tenerse en cuenta las determinaciones establecidas para la instalación de sistemas de captación de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente.

### Sección 2.ª Dotación de energía

Artículo 71. Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.

4. En todos los edificios habrá instalaciones diferenciadas por consumidor.

Artículo 72. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 73. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor se dispondrá un armario o local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 74. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse

en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

#### Sección 3.ª Sistemas de captación de energía solar

##### Artículo 75. Aplicación.

1. Se fomentará la preinstalación de placas solares para la captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura, para la producción de agua caliente, en cualquier edificación de nueva planta, en obras de reforma integral o rehabilitación de edificaciones, siempre que éstas y aquéllas precisen de agua caliente.

2. La instalación en los edificios sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente deberá efectuarse en los términos establecidos en la Ordenanza Solar Térmica aprobada por el Ayuntamiento de Albolote.

3. Se permite la instalación de paneles solares para la captación de energía solar fotovoltaica.

#### Sección 4.ª Dotaciones de comunicación y telecomunicación

##### Artículo 76. Telecomunicación.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones de telecomunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con las redes de las compañías de telecomunicaciones.

##### Artículo 77. Radio y televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas 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.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena de radio aficionado, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

##### Artículo 78. Servicios Postales.

Todo edificio de viviendas colectivas dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correo.

#### Sección 5.ª Servicios de evacuación

##### Artículo 79. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las redes 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. Se prohíben las cubiertas que se resuelven echando agua directamente al colindante.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse hasta un cauce público adecuado para su evacuación.

##### Artículo 80. Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, taller, o actividades semejantes, se dispondrá una

arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

##### Artículo 81. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio, se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se permitirán, no obstante, las salidas de calderas estancas de gas.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios interiores del edificio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceras.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1,00 metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8,00 metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

##### Artículo 82. Evacuación de residuos sólidos.

1. Es de aplicación la Ordenanza Municipal de Residuos Urbanos y Limpieza Pública del Ayuntamiento de Albolote.

2. Todos los edificios de viviendas colectivas y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

3. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera 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.

#### Sección 6.ª Instalaciones de confort

##### Artículo 83. Instalación de clima artificial.

1. 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.

2. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos explosivos y al las condiciones higiénicas de renovación de aire.

3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados, examinados de forma restrictiva, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de la parcela o cubierta del edificio. Queda prohibida, por tanto, la colocación de aparatos de producción de

frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

#### Artículo 84. Sistema de calefacción.

1. Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar con instalación de calefacción. La calefacción podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético. La instalación deberá adecuarse al R.D. 1751/1998, de 31 de julio, que aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) así como a sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. En el caso de previsión de instalación de climatización, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío o calor que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

#### Artículo 85. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, etc.

2. Todo edificio plurifamiliar, con independencia del número de plantas deberá incluir la instalación de ascensor.

Los ascensores habrán de bajar hasta el sótano y deberán existir rampas para el acceso a personas con movilidad reducida en el caso de que el edificio presente desnivel con respecto a la calle.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior 1,50 metros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por la normativa de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

### Sección 7.ª Aparcamientos y garajes en los edificios

#### Artículo 86. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios residenciales deberán tener un mínimo de una plaza de garaje por vivienda. Para usos distintos al residencial se establece la obligación de una plaza de garaje por cada cien metros construidos, salvo para el caso de oficinas que será precisa una plaza por cada 50 metros construidos.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en es-

pecial en vías de primera jerarquía, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

#### Artículo 87. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre e edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

c) En un inmueble próximo, siempre y cuando por la configuración física o por la superficie reducida de la parcela de actuación no sea posible el cumplimiento mínimo de dotación de plaza de garaje. Esa circunstancia deberá ser acreditada por el técnico redactor del proyecto y será supervisado por los técnicos municipales.

En este caso la licencia se condicionará a que en la escritura de división horizontal se vincule la plaza de garaje a la vivienda, local u oficina.

#### Artículo 88. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 5,00 x 2,50 m, con independencia de su carácter público o privado.

2. El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder de una superficie de 20 metros cuadrados útiles por coche.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### Artículo 89. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al treinta por ciento (30%) de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### Artículo 90. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) En edificios exclusivos.

#### Artículo 91. Condiciones para la ejecución de los garajes.

Con independencia de la normativa general de aplicación a toda construcción, en el supuesto de garajes es de especial aplicación, además de las determinaciones contenidas en estas ordenanzas, la Normativa de obligado cumplimiento de rango nacional o autonómico, de Protección Contra Incendios o norma que la sustituya.

1. Como primera medida habrá que verificar si el correspondiente Proyecto se refiere a actuaciones incluidas en el ám-

bito de aplicación del Decreto Andaluz 72/92, de 5 de mayo, sobre eliminación de barreras arquitectónicas, en cuyo caso habrá de sujetarse el garaje a las determinaciones del mismo. Se sujetarán a ese Decreto los aparcamientos públicos, los promovidos por las Administraciones Públicas o entidades dependientes o vinculadas al sector público; y los privados que hayan recibido algún tipo de subvención de las Administraciones Públicas.

#### Artículo 92. Accesos a los garajes.

1. Las dimensiones de las entradas a los garajes deberán adecuarse a lo establecido al respecto en la Ordenanza municipal reguladora de vados y reservas de espacio.

Para garajes con más de cinco plazas será precisa la tramitación de licencia de actividad.

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y será practicable para los vehículos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,70 metros de ancho por 2,10 metros de alto que deberá mantenerse en el itinerario de acceso.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6,00 metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

3. La anchura de las vías de circulación en el garaje será como mínimo de 4,50 metros, señalizándose adecuadamente dicha circulación. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

4. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

5. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los garajes con capacidad de más de cinco plazas, dispondrán entre la calle y la puerta de acceso de un espacio de acceso de 3,00 metros de ancho y 4,50 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal o con pendiente menor del 5%.

7. En viviendas unifamiliares, se podrá permitir una pendiente de hasta el 25% en rampas rectas, si ello se justifica teniendo en cuenta las condiciones de la edificación. La autorización de edificaciones con pendientes superiores al 25% se efectuará de forma potestativa y discrecional, a juicio de los servicios técnicos, y siempre y cuando exista la imposibilidad de proyectar otra solución.

#### Artículo 93. Altura libre y escalera en los garajes.

1. La altura libre en los garajes será como mínimo de 2,20 metros en cualquier punto de su superficie.

2. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro y estarán dotados de vestíbulos independientes.

#### Artículo 94. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

### CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

#### Artículo 95. Definición y aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en

el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

#### Artículo 96. Accesos a las edificaciones.

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, con un mínimo de 5,00 metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los 50 metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y contra incendios.

#### Artículo 97. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salida y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

2. La señalización 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 y de revisión en cualquier momento.

#### Artículo 98. Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros.

#### Artículo 96. 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. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a 1,20 metros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 1,40 metros.

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 100. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a 1,00 metros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 0,60 metros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. En edificios de más de 5 plantas el ancho de la escalera será igual o superior a 1,30 metros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo

su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis 16 peldaños. La altura de tabica será igual o inferior a 18 centímetros y la anchura de huella mayor e igual a 28 centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a los 2,20 metros.

3. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los 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 1,00 metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, 50 centímetros cuadrados. En edificios de hasta 4 plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central cumplirá las condiciones de la Normativa de Protección Contra Incendios.

5. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos corta vientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

6. La escalera deberá bajar necesariamente a todas las plantas edificadas bajo rasante.

#### Artículo 101. 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 10%.

Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 centímetros.

#### Artículo 102. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios en que sea de aplicación se estará a lo dispuesto en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

#### Artículo 103. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Normativa de obligado cumplimiento sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

3. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego.

4. 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 a la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

5. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### Artículo 104. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### Artículo 105. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una barandilla de 1,00 metro.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que 5 centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros, estarán constituidas por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior de 12 centímetros.

### CAPÍTULO 11. CONDICIONES AMBIENTALES

#### Artículo 106. 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 reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, 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. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecerán 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 107. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la normativa autonómica aplicable, por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), salvo que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

#### Artículo 108. Transmisión de ruido.

Los límites máximos de emisión sonora transmitida al exterior y los de recepción sonora en el interior de los locales son los establecidos en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos publicada en el BOP de 22 de julio de 2000 u Ordenanza que la sustituya. Será de aplicación igualmente lo establecido en la citada ordenanza para la cuantificación del nivel sonoro.

Artículo 109. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

#### Artículo 110. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la Normativa aplicable.

### CAPÍTULO 12. CONDICIONES DE ESTÉTICA

#### Artículo 111. Definición y aplicación.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la ordenanza zonal.

#### Artículo 112. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora tanto en lo que se refiere a los edificios en conjuntos o individualizadamente, así como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento. De este modo, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que mantenga al respecto.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente y lesiva para la imagen de la ciudad. Con carácter general quedan prohibidos los tratamientos exteriores mediante elementos cerámicos vidriados si ello no queda suficientemente justificado mediante proyecto de diseño.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localiza, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para 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.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y orientar el carácter del futuro desarrollo.

#### Artículo 113. Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá ade-

cuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

#### Artículo 114. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contiguo o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

#### Artículo 115. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

#### Artículo 116. Materiales de fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

#### Artículo 117. Modificación de fachadas.

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

#### Artículo 118. Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 2,50 metros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

#### Artículo 119. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta 30 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

#### Artículo 120. Entrantes, salientes y vuelos. Generalidades.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados.

2. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

3. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción privada.

3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de este (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

#### Artículo 121. Enfoscado de medianerías y fachadas.

Será obligatorio el enfoscado o revestido de muros medianeros con mortero de cemento o materia análoga, así como el pintado de fachadas que den tanto a la vía pública como a otras propiedades privadas.

#### Artículo 122. Retranqueos.

1. Se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

2. Dichos retranqueos no podrán alterar la máxima altura de edificación permitida ni la máxima edificabilidad permitida.

#### Artículo 123. Cuerpos volados cerrados.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

No se permitirán vuelos cerrados en calles con ancho inferior a 8,00 metros.

El saliente de la línea de fachada no será mayor de 1/10 de la anchura de la calle, siendo el límite superior 1,00 metro.

La longitud máxima de los cuerpos volados cerrados será como máximo del 60% de la longitud de la fachada.

La altura libre hasta la rasante de la acera será igual o superior a 3,30 metros.

Quedarán separados de la finca colindante una longitud igual al vuelo en cada punto.

En todo caso, el saliente deberá quedar remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

En edificaciones en esquina podrán acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de las fachadas.

#### Artículo 124. Balcones o voladizos abiertos.

1. Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

2. Se dispondrán a una altura no inferior a 3,30 metros sobre la rasante.

3. El vuelo máximo permitido será el siguiente, si no se estipula lo contrario en las Ordenanzas específicas:

a) En calles con acerado: 10% del ancho de la calle, sin que sea superior al 85% del ancho de la acera. La altura libre hasta la rasante de la acera será igual o superior a 3,30 metros.

b) En calles peatonales: 10% del ancho de la calle.

c) En calles sin acerado, con tráfico rodado: 5% del ancho de la calle.

4. En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,00 metro.

5. Los vuelos se separarán un mínimo de 60 centímetros, respecto de las medianerías. Su longitud máxima será del 35% de la longitud total de la fachada.

6. Cuando se establezcan otras condiciones para los voladizos en un uso pormenorizado concreto quedará así reflejado en artículo correspondiente.

#### Artículo 125. Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

#### Artículo 126. Cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

#### Artículo 127. Salientes no estructurales, generalidades.

1. Los salientes no estructurales, rótulos, marquesinas, portadas, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3,00 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, respetando en todo caso el terreno.

2. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial, lo que se especifique en esta misma Norma.

3. Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle con ocupación de la misma. Cuando por normativa aplicable de rango superior sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

#### Artículo 128. Pérgolas.

1. En ningún caso las pérgolas podrán cubrirse ni interverdrán en la composición estructural del edificio.

2. Las pérgolas en retranqueo computarán un 50% de edificabilidad. Deberán ejecutarse con elementos no resistentes y fácilmente desmontables.

#### Artículo 129. Marquesinas y Toldos.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. En las marquesinas de altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

3. En las zonas del casco consolidado, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio teniendo en cuenta la estructura visible del mismo, de tal modo que no se superpongan ni oculten a Pilastras, jambas, dinteles o arcos.

4. En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros.

5. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíbe los apoyos en calzada o acera de carácter definitivo.

#### Artículo 130. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina, o análogos como en la de los huecos del portal, sólo es permisible sobresalir de la alineación oficial 14 centímetros en calles de hasta 15 metros de ancho y 24 centímetros en calles de más de 15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

3. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zona del casco antiguo o de protección histórico-artístico, se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

4. Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso «neón», plático, etc.

5. En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:20 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

#### Artículo 131. Anuncios y muestras.

1. Un saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

2. Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

3. En planta baja, podrá únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros, del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.

4. No se permitirán en la zona del casco antiguo así como en la zona de transición de casco actual, más que las de letras sueltas de tipo clásico, superpuestas directamente a la fachada, o bien de hierro forjado, o aquellas que a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación.

5. Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo de la que tenga la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta.

6. En los edificios exclusivos, con usos de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrá instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

7. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

8. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio.

9. En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

#### Artículo 132. Banderines.

1. En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.

2. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 80 centímetros, en calles de ancho inferior a 12 metros y podrán tener una altura máxima de 90 centímetros.

3. En las zonas del casco antiguo, así como transición de casco se permitirán las verticales con altura no superior a 90 centímetros, siendo obligatoriamente de hierro forjado o madera y con saliente máximo igual al fijado para los balcones, y de 80 centímetros, en calles de ancho inferior a 12 metros.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5,00 metros del anuncio.

#### Artículo 133. Cerramientos de terrenos y solares.

1. Se podrá denegar la concesión de licencia, a cualquier actuación que rompa la estética de la zona donde se sitúe.

2. Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente tendrá un mínimo de 1,80 metros y máximo de 2,20 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

4. Con carácter general, cuando exista un retranqueo de las edificaciones colindantes existentes, o venga producido de manera conjunta en la manzana o calle, la nueva edificación vendrá obligada a respetar dicho retranqueo.

#### Artículo 134. Cercas de limitación de fincas.

1. En las zonas de edificios, residenciales o industriales, aislados o retranqueados, se colocarán las cercas que limitan las fincas, estableciéndose 1,00 m la altura mínima y 2,20 la altura máxima, medidas sobre la rasante de la calle, pero podrán elevarse hasta los 3,00 metros las rejas u otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

2. En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura mínima de 2,00 metros y máxima de 3,00 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2,00 metros desde la rasante del patio más alto.

3. Con anterioridad a la edificación podrá cercarse la finca preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura. También podrán ser cierres compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón y 5 líneas de alambre de espino, o traviesas de madera. Altura máxima: 1,10 metros. Si se hace mediante tapias opacas no podrán superar los 2 metros de altura y guardar las condiciones de seguridad y salubridad. No se permiten otros cerramientos.

#### Artículo 135. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, 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.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente 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 privados, 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 1,80 metros, 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. La 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.

7. Cuando las especies arbóreas existentes en una parcela privada deterioren la calzada, el acerado público o el mobiliario urbano, bien por las raíces o por las ramas que sobresalgan de la linde, el Ayuntamiento podrá compeler al propietario para la reparación de los daños causados o la tala del árbol o las ramas si ello fuera necesario para conservar la vía pública en condiciones de seguridad y ornato públicos.

#### Artículo 136. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse teniendo 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. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento 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.

5. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

#### Artículo 137. Ajardinamiento de patios.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un 40% de su superficie.

### TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARA CADA USO PORMENORIZADO

Se incluyen a modo de fichas las ordenanzas de los usos pormenorizados definidos por la Normativa Urbanística de Régimen General del Plan General. La edificabilidad se expresa

a modo meramente informativo por cuanto la misma se establece en la Normativa de Régimen Urbanístico General.

#### CAPÍTULO 1. USOS PORMENORIZADOS DEL GENERICO RESIDENCIAL

##### Artículo 138. Manzana Cerrada Intensiva.

1. Edificabilidad: 2,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 4.

3. Ocupaciones máximas:

Planta baja: 80% (100% uso local)

Planta primera: 80%

Planta segunda: 80%

Planta tercera: 50%

4. Parcela mínima de actuación: 100 m<sup>2</sup> o la existente.

Construcción de la planta tercera: en forma de ático con un retranqueo mínimo de 3,00 m respecto de la línea de fachada.

Voladizos:

Cerrados: No.

Abiertos:

0,60 m Ancho Calles > 10 m.

0,40 m Ancho Calles < 10 m.

- Longitud 70 % fachada.

##### Artículo 139. Manzana Cerrada Extensiva

1. Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 3.

3. Ocupaciones máximas:

Planta baja: 80% (100% uso local).

Planta primera: 80%.

Planta segunda: 50%.

3.1. En el ámbito de la UE-10 las ocupaciones serán las que se establecen a continuación:

Planta baja: 100%.

Planta primera: 80%.

Planta segunda: 45%.

La aplicación de estas ocupaciones no podrá suponer en ningún caso el incremento de la edificabilidad máxima establecida en el Convenio. En su caso, la ocupación será menor.

4. Parcela mínima de actuación: 100 m<sup>2</sup> o la existente.

5. Construcción de la planta segunda: en forma de ático con un retranqueo mínimo de 3,00 m respecto de la línea de fachada.

##### Artículo 140. Manzana Cerrada Extensiva II.

1. Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 3.

3. Ocupaciones máximas:

Planta baja: 80% (100% uso local).

Planta primera: 80%.

Planta segunda: 50%.

3.1. En el ámbito de la UE-10, derivado del convenio suscrito, las ocupaciones serán las que se establecen a continuación:

Planta baja: 100%.

Planta primera: 80%.

Planta segunda: 45%.

La aplicación de estas ocupaciones no podrá suponer en ningún caso el incremento de la edificabilidad máxima establecida en el Convenio. En su caso, la ocupación será menor.

4. Parcela mínima de actuación: 100 m<sup>2</sup> o la existente.

5. Construcción de la planta segunda: en forma de ático con un retranqueo mínimo de 3,00 m respecto de la línea de fachada.

##### Artículo 141. Bloque Abierto I y II.

1. Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas:

Bloque I: 4.

Bloque II: 6.

3. Ocupaciones máximas Bloque Abierto I:

Planta baja: 50%.

Planta primera: 50%.

Planta segunda: 50%.

Planta tercera: 50%.

4. Parcela mínima de actuación: 200 m<sup>2</sup>.

5. Las ocupaciones máximas y parcela mínima de actuación en bloque Abierto II se establecerá mediante estudio de detalle.

##### Artículo 142. Vivienda Unifamiliar Intensiva I.

1. Edificabilidad: Vv. Blancas 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2 + torreón.

3. Ocupaciones máximas:

Planta baja: 60%.

Planta primera: 50%.

Planta segunda: Torreón 10%. Máx. 25 m<sup>2</sup>.

4. Parcela mínima de actuación: 275 m<sup>2</sup>.

5. Fachada mínima: 5 m o existente.

##### Artículo 143. Vivienda Unifamiliar Intensiva II.

1. Edificabilidad Chaparral: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2 + torreón.

3. Ocupaciones máximas:

Planta baja: 70%.

Planta primera: 70%.

Planta segunda: Torreón 10%. Máx. 25 m<sup>2</sup>.

4. Parcela mínima de actuación: 150 m<sup>2</sup>.

Y en los sectores ordenados C5, y E-3: 100 m<sup>2</sup>.

5. Fachada mínima: 5 m o existente.

##### Artículo 144. Vivienda Unifamiliar Extensiva.

1. Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cubillas: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2 más torreón.

3. Ocupaciones máximas:

Planta baja: 40%.

Planta primera: 30%.

Planta segunda: Torreón 10%. Máx. 25 m<sup>2</sup>.

4. Parcela mínima de actuación: 500 m<sup>2</sup>.

C. Aire, M. Elvira, Torreón, Buenavista: 275 m<sup>2</sup>.

C. Aire: 1.000 m<sup>2</sup>.

Sector C-5: 250 m<sup>2</sup>.

5. Retranqueos a linderos: 3,00.

- Cuando las reducidas dimensiones de la parcela lo justifiquen los retranqueos laterales podrán reducirse hasta 2,40 m en una longitud no mayor de 1/3 de la longitud de la fachada.

- Los retranqueos se medirán a la línea de fachada y vueltos, se excluirán los pequeños elementos como chimeneas de evacuación de humos y bajantes cuando su sección pueda inscribirse en un cuadrado de 0,45 m de lado.

Se permite el adosamientos a linderos (no a fachada), mediante compromiso notarial entre colindantes.

6. Fachada mínima: 5 m o existente.

##### Artículo 145. Vivienda Plurifamiliar Extensiva.

1. Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 3.

3. Ocupaciones máximas:

Planta baja: 40%.

Planta primera: 30%.

Planta segunda: 20%.

4. Parcela mínima de actuación: 500 m<sup>2</sup>.

5. Retranqueos a linderos = altura.

- Los retranqueos se medirán a la línea de fachada y vueltos, se excluirán los pequeños elementos como chimeneas de evacuación de humos y bajantes cuando su sección pueda inscribirse en un cuadrado de 0,45 m de lado.

6. Fachada mínima: 15 m.

Artículo 146. Residencial Singular.

1. Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 4.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 50%.  
Resto de plantas: 30%.
4. Retranqueos:  
- Fachada: 5 m.  
Linderos Laterales.

Linderos Posteriores.

Cuando la fachada tenga frente a una carretera, autovía u otro vial, el retranqueo será el establecido en la correspondiente legislación sectorial.

5. Parcela mínima de actuación: Existente.

Artículo 147. Vivienda Rural.

Las condiciones serán las existentes. En el caso de que se autorizara alguna vivienda nueva se asimilarán a las ordenanzas definidas para la Vivienda Unifamiliar Intensiva I.

| ORDENANZAS DEL USO GENÉRICO RESIDENCIAL. P.G.O.U. DE ALBOLOTE. CUADRO RESUMEN |  |               |                              |                    |   |          |                       |  |
|---|--|---------------|------------------------------|--------------------|---|----------|-----------------------|--|
| USO PORMENORIZADO   | EDIFICABILIDAD (6)   | Nº DE PLANTAS | OCUPACIÓN (1)                |                    |   |          | RETRANQUEO A LINDEROS | PARCELA MÍNIMA   |
|   |  |               | BAJA                         | PRIMERA            | SEGUNDA                                     | TERCERA  |                       |  |
| MANZ. CERRADA INT.  | 2,90 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>   | 4             | 80 %<br>100 %<br>(uso local) | 80 %               | 80 %  | 50 % (4) | ----                  | 100 m <sup>2</sup> ó existente   |
| MANZ. CERRADA EXT.  | 2,10 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>   | 3             | 80 %<br>100 %<br>(uso local) | 80 %               | 50 % (4)                                    | ----     | ----                  | 100 m <sup>2</sup> ó existente   |
| BLOQUE ABIERTO  | 2,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>   | 4             | 50 %                         | 50 %               | 50 %  | 50 %     | ----                  | 200 m <sup>2</sup>   |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA I  | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>V. Blancas                                      | 2             | 60 %                         | 50 %               | Torreón<br>10 %<br>Máximo 25 m <sup>2</sup> | ----     | ----                  | 275 m <sup>2</sup>   |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA II   | 1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>Chaparral                                       | 2             | 70 %                         | 70 %               | Torreón<br>10 %<br>Máximo 25 m <sup>2</sup> | ----     | ----                  | 150 m <sup>2</sup>   |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA  | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>Cubillas | 2             | 40 %                         | 30 %               | Torreón<br>10 %<br>Máximo 25 m <sup>2</sup> | ----     | 3,00 m (2) (3)        | 500 m <sup>2</sup><br>275 m <sup>2</sup> C. Aire, M. Elvira, Torreón 1.000 m <sup>2</sup> C. Aire (5)<br>250 m <sup>2</sup> sector C-5 |
| VIV. PLURIFAM. EXTENSIVA  | 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 3             | 40 %                         | 30 %               | 20 %  | ----     | = altura (3)          | 500 m <sup>2</sup>   |
| RES. SINGULAR   | 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 4             | 50 %                         | Resto Plantas 30 % |   |          | 5 m.                  | Existente  |

(1) La planta semisótano tendrá la misma ocupación que la establecida para la planta baja. En el cómputo se incluyen los cuerpos volados, abiertos y cerrados, no se incluyen aleros y cornisas

(2) Cuando las reducidas dimensiones de la parcela lo justifiquen los retranqueos laterales podrán reducirse hasta 2,40 m en una longitud no mayor de 1/3 de la longitud de la fachada.

(3) Los retranqueos se medirán a la línea de fachada y vuelos, se excluirán los pequeños elementos como chimeneas de evacuación de humos y bajantes cuando su sección pueda inscribirse en un cuadrado de 0,45 m de lado.

(4) Esta última planta se construirá en forma de ático con un retranqueo mínimo de 3,00 m respecto línea de fachada.

(5) Las parcelas mínimas aparecen grafiadas en el plano de clasificación y calificación.

(6) La edificabilidad se establece en la Normativa de Régimen Urbanístico General. Se indica en la presente ordenanza a modo meramente informativo.

## CAPÍTULO 2. USOS PORMENORIZADOS DEL GENERICO INDUSTRIAL

Artículo 148. Condiciones generales de la edificación industrial.

1. Las ordenaciones de carácter industrial que estén situadas dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondiente al tipo de ordenación residencial de que se trate, excepto en lo relativo a la edificabilidad que será la expresada en la Normativa de Régimen Urbanístico general para cada uso pormenorizado.

2. Cuando estas ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberá cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general, sin perjuicio de que si por las características de la instalación sea posible, esta se podrá similar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Artículo 149. Edificio industrial.

1. Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 3.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 100%.  
Planta primera: 100%.  
Planta segunda: 50%.
5. Parcela mínima de actuación: 250 m<sup>2</sup>.
6. Fachada mínima: 10 m.
7. Retranqueo mínimo en fachada: 5 m.
8. Observaciones:

1. Se computará a efectos de altura y edificabilidad, la altura teórica de 4,00 m.

2. Para desarrollar cualquier actividad, será necesario disponer de una superficie mínima construida de 125,00 m<sup>2</sup>.

Artículo 150. Agrupación industrial en manzana.

1. Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 3.

3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja 100%.  
Planta primera: 100%.  
Planta segunda: 50%.
5. Parcela mínima de actuación: 500 m<sup>2</sup>.
6. Fachada mínima: 10 m.
7. Observaciones:

1. Se computará a efectos de altura y edificabilidad, la altura teórica de 4,00 m.

2. Para el desarrollo de cualquier actividad, será necesario disponer de una superficie construida de 250 m<sup>2</sup>.

3. Habrá de ser tenido en cuenta lo establecido en la Normativa Urbanística de Régimen General respecto a las condiciones urbanísticas aplicables en el Polígono Juncaril referidas a parcela mínima de actuación, retranqueos y apertura de viales.

#### Artículo 151. Industria urbana singular.

1. Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 2.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: A justificar.  
Planta primera: A justificar.
4. Retranqueos:  
- Fachada: 5,00 m.  
- Otros linderos: 5,00 m.
5. Parcela mínima de actuación: A justificar.
6. Fachada mínima: A justificar.
7. Observaciones:

1. Tanto la justificación de la necesidad de la instalación, como la ocupación, etc, vendrá recogida en Proyecto Técnico redactor por técnico competente.

2. Cualquier instalación se ubicará en una distancia mínima de 2 Km, de cualquier núcleo de población.

3. Será preceptivo realizar un análisis de efectos ambientales o el correspondiente Estudio de Impacto si se exige por la Ley 7/94, de Protección ambiental o norma que la sustituya.

#### Artículo 152. Industria singular aislada.

1. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 3.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 70%.  
Planta primera: 70%.  
Planta segunda: 50%.
4. Retranqueos:  
- Fachada: 5 m.
5. Parcela mínima de actuación: Existente.
6. Fachada mínima: Existente.
7. Observaciones:

1. Se computará a efectos de altura y edificabilidad, la altura teórica de 3,5 m.

#### Artículo 153. Industria agropecuaria:

1. Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 2.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: A justificar.  
Planta primera: A justificar.
4. Retranqueos:  
- Fachada: 5,00 m.  
- Otros linderos: 5,00 m.
5. Parcela mínima de actuación: A justificar.
6. Fachada mínima: A justificar.
7. Observaciones:

1. Tanto la justificación de la necesidad de la instalación, como edificabilidad, etc, vendrá justificada en Proyecto Técnico redactado por técnico competente.

2. Cualquier instalación se ubicará a una distancia mínima de 2 Km, de cualquier núcleo de población.

3. Será preceptivo el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

### CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO TERCIARIO

#### Artículo 154. Condiciones generales de la edificación terciaria.

1. Las ordenaciones de carácter terciario que estén situadas dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondiente al tipo de ordenación residencial de que se trate, excepto en lo relativo a la edificabilidad que será la expresada en la Normativa de Régimen Urbanístico general para cada uso pormenorizado.

2. Cuando estas ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberá cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general, sin perjuicio de que si por las características de la instalación sea posible, esta se podrá similar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

#### Artículo 155. Industria terciaria.

1. Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 3.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 80%.  
Planta primera: 70%.  
Planta segunda: 60%.
4. Parcela mínima de actuación: 500 m<sup>2</sup>.
5. Fachada mínima: 5 m.
6. Observaciones:

1. Se computará a efectos de altura y edificabilidad, la altura teórica de 4,00 metros.

2. En suelo urbano consolidado la parcela mínima será la catastral si es menor de 500 m<sup>2</sup> para el desarrollo de cualquier actividad.

#### Artículo 156. Centro comercial.

1. Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 3.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 100%.  
Planta primera: 100%.  
Planta segunda: 50%.
4. Retranqueos:  
- Fachada: 5,00 m.  
- Otros linderos: 3,00 m.
5. Parcela mínima de actuación: 500 m<sup>2</sup>.
6. Fachada mínima: 15 m.

#### Artículo 157. Centro de oficinas.

1. Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 3.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 100%.  
Planta primera: 100%.  
Planta segunda: 50%.
4. Retranqueos  
- Fachada: 3,00 m.
5. Voladizos:  
- Cerrado: No.  
- Abiertos: Si.
- Longitud: 1/3 de fachada.
6. Parcela mínima de actuación: 100 m<sup>2</sup>.
7. Fachada mínima: 10 m.

#### Artículo 158. Instalación terciaria en general.

1. Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 3.

3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 100%.  
Planta primera: 100%.  
Planta segunda: 50%.
4. Retranqueos:  
- Fachada: 3,00 m.  
- Otros linderos: 3,00 m.
5. Parcela mínima de actuación: 500 m<sup>2</sup>.
7. Fachada mínima: 15 m.

#### CAPÍTULO 4. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 159. Asistenciales.

1. Edificabilidad:  
Centro Cívico Social: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Centro Cultural: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Centro Docente: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Centro Sanitario: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Centro Administrativo: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Centro Religioso: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Equipamiento sin especificar s/uso m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Max. 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
2. Número de plantas: 4.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 70%.  
Planta primera: 70%.  
Planta segunda: 70%.  
Planta tercera: 70%.
4. Observaciones:

1. Los equipamientos existentes mantendrán las edificabilidades, ocupaciones, etc., que en la actualidad poseen.

2. La edificabilidad podrá aumentarse hasta un 50% en los términos expresados en la Normativa Urbanística de Régimen General.

Artículo 159 bis. Instalación deportiva.

1. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 2.
3. Ocupación máxima:  
Planta baja: 80%.  
Planta primera: 80%.

Artículo 160. Instalación comercial:

1. Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 4.
3. Ocupaciones máximas:  
Planta baja: 40%.  
Planta primera: 40%.  
Planta segunda: 40%.  
Planta ático: 30%.

Artículo 161. Instalaciones de transporte y comunicación.

Las ordenaciones para infraestructuras habrán de justificarse mediante la redacción de planes especiales en los que se expresarán motivadamente las distintas condiciones de edificación y ordenación sin perjuicio de que, si por las características de la instalación es posible, esta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

#### CAPÍTULO 5. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO DE INFRAESTRUCTURAS

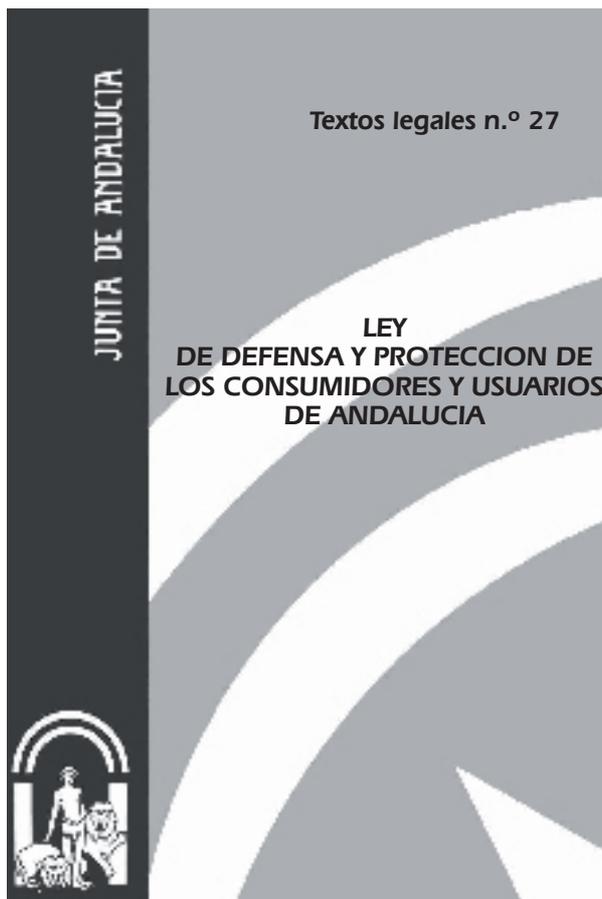
Artículo 162. Condiciones de la edificación de infraestructuras.

Las ordenaciones para infraestructuras habrán de justificarse mediante la redacción de planes especiales en los que se expresarán motivadamente las distintas condiciones de edificación y ordenación sin perjuicio de que si por las características de la instalación sea posible, esta se podrá similar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 27

**Título: Ley de defensa y protección de los consumidores y usuarios de Andalucía**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

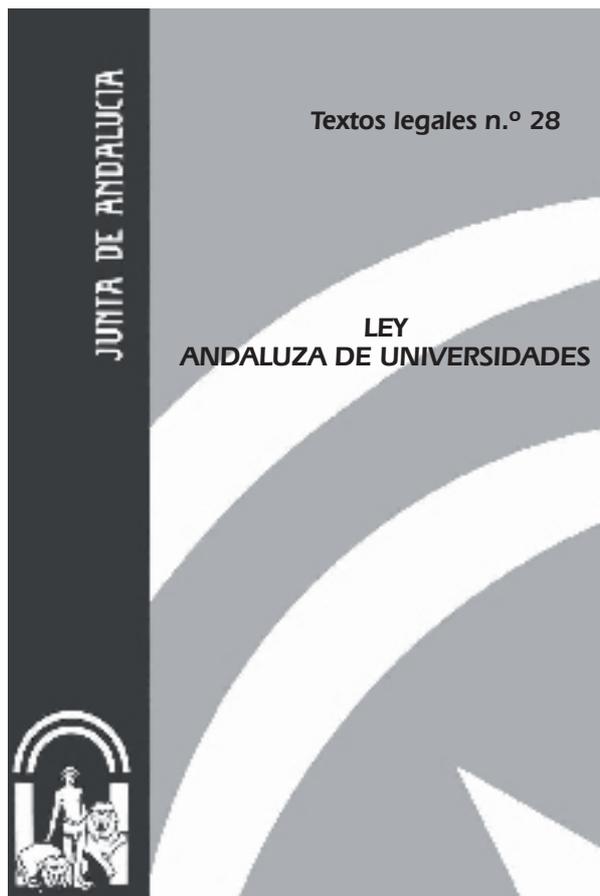
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,43 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 28

Título: **Ley Andaluza de Universidades**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,73 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63