

Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE ALMEGÍJAR. APROBACIÓN INICIAL**

DOCUMENTO: **NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE
CONDICIONES URBANÍSTICAS**

EQUIPO REDACTOR:

 **arquitectos**
García de los Reyes Arquitectos Asociados SL



Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto

FECHA:

DICIEMBRE DE 2021

1	MEMORIA DE INFORMACIÓN
2	MEMORIA DE ORDENACIÓN
3	NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS
4	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
5	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
6	RESUMEN EJECUTIVO
7	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
8	VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
	ANEXOS

1. NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.

2. NORMAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO VII: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

TÍTULO VIII: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO IX. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

TÍTULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

TÍTULO XI. LOS SISTEMAS LOCALES.

TÍTULO XII. CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

TÍTULO XIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.

TÍTULO XIV. PROTECCIÓN AMBIENTAL

TÍTULO XV. RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL MUNICIPIO DE ALMEGÍJAR

3. FICHAS DE DETERMINACIONES

3.1 SISTEMAS GENERALES

3.2 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

1. NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA,
INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS
DOCUMENTOS.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL
SUELO.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL
SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES
DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y
ZONAS DE SUELO.

TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS
SUPRAMUNICIPAL.

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Almegíjar es la formulación del Plan General con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), sustituyendo las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de Almegíjar, de carácter orientativo.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44,45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

Contiene las disposiciones necesarias, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

b. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

c. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

d. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

e. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de

urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

b. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

c. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas.

d. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2 Vigencia del Plan General

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Para ejecutar la segunda fase del PGOU antes de los 8 años será necesario un informe del equipo redactor del PGOU ratificando que la ejecución de la fase anterior.

Artículo 1.3 Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o del núcleo urbano.

e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.

c. El cambio de la delimitación de las áreas de reforma interior o sectores, o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

i. Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.4 Documentación de la Modificación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria de ordenación del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c. El plano de Estructura del término municipal y ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. Contiene la ordenación estructural del municipio así

como la ordenación pormenorizada: la ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable y el catálogo de elementos protegidos.

d. El plano de Estructura del núcleo y de gestión, a escala 1:1.000, expresa la ordenación estructural del núcleo urbano señalado por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbano consolidado y, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado, y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e. El plano de calificación del suelo, Ordenación Completa, a escala 1:1.000, expresa la ordenación pormenorizada del núcleo urbano señalado por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior y sectores en el suelo urbano no consolidado, y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

f. El plano de Ordenación física, Ordenación Completa, a escala 1:1.000, contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, las alturas globales, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

g. El estudio de impacto ambiental tiene como objetivo

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

de investigar y limitar los impactos ambientales de las propuestas del Plan.

h. El resto de la documentación del Plan General (Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesto cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5 Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación.

Artículo 1.6 Comisión de seguimiento del Plan General.

1. En base al artículo 40.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA), a fin informar y autorizar las obras y actuaciones que se planteen en el ámbito del Sitio Histórico de la Alpujarra Media Granadina y La Tahá y en el marco del presente Plan, será necesario crear una Comisión Técnica Municipal, que estará presidida por la persona titular de la alcaldía o concejal delegado en materia de urbanismo e integrada, al menos, por personas con titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, la Arquitectura Técnica, la Arqueología y la Historia del Arte.

2. Por otro lado, y a fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc. de este Plan, se considera necesario crear asimismo una Comisión Especial de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales del mismo, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan y que por tanto la responsabilidad decisoria o de aprobación debe recaer

de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

3. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión Especial, de la que formará parte indispensable la Consejería de Cultura:

a. Cumplimiento de los Objetivos y Estrategias globales del Plan

b. La procedencia en su caso de la posible innovación del Plan, ya sea parcial o total.

c. Propuesta de Actuaciones Singulares no regladas en el Plan.

d. Propuesta para la revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio en su caso.

e. Otras actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Almegijar o de la Consejería de Cultura sea necesario analizar.

4. La Comisión Especial de Seguimiento estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:

a. Ayuntamiento de Almegijar.

b. Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico

c. Consejería de Medio Ambiente A criterio de sus miembros se podrá aumentar o disminuir el número de componentes que integran dicha Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará un Presidente y Secretario de esta Comisión (Estos puestos pueden ser delegables); el puesto de secretario será preferentemente un Funcionario de la Administración.

5. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.

6. La Comisión Especial de Seguimiento se reunirá al

menos dos veces al año, ya sea en convocatoria ordinaria y/o de Urgencia.

7. Las decisiones de la Comisión tendrán el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s Administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

Artículo 1.7 Vigilancia y Control Ambiental.

El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del presente Plan.

1. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental deberá contener los siguientes aspectos:

a. Comprobación de que las actuaciones derivadas del planeamiento, incluidos los posibles planes de desarrollo, contienen todas las medidas ambientales protectoras, correctoras o compensatorias que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa.

b. Dichas medidas ambientales, así como su presupuestación y programación deberán presentarse como condición al desarrollo urbanístico de los suelos.

c. Si el Programa de Vigilancia y Control Ambiental detectara una desviación de los objetivos ambientales señalados, el ayuntamiento adoptará las medidas correctoras necesarias.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1 La Clasificación del Suelo.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo no urbanizable de especial protección.

Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2 Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.3 Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.4 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de

propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

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

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

Artículo 2.5 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo anterior incluyen:

Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo anterior, los siguientes:

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

Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.6 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4. y 2.5. anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición

de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.7 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas de Reforma Interior y Sectores.

En el suelo urbano no consolidado incluido en Áreas de Reforma Interior y Sectores para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

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

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

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

En el suelo urbano no consolidado incluido en Áreas y Sectores, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

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

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

Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

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

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

Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.8 Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas de reforma Interior y Sectores

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en Áreas y Sectores, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y 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 a éstas obras 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. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en Áreas y Sectores, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

La vigencia de la ordenación detallada determina:

La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.

La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido,

en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.9 Condición de Solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.
- Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.10 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

- La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b., el derecho reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

3. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

4. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.11 Régimen del Suelo No Urbanizable.

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el apartado 1.a. del artículo anterior, que estén de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.
- En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones

correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y 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 a éstas obras 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.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10 %) por ciento del importe total de la inversión a realizar

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO III. ALTERACIONES EN LA ADSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Artículo 2.12 De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevarán en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.13 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no incluidos en el Plan General como zonas especialmente protegidas, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.14 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a

categoría de protección alguna.

Artículo 2.15 Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1 Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 3.2 Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.

Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios

excluidos del mercado.

Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.

Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 3.3 Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL.

Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.4 Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento procederá a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.

Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.

Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, se haya procedido o no a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.5 Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 3.6 Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 3.7 Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo

lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo relativo a los Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación del presente capítulo.

Artículo 3.8 Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la o en virtud de convenio urbanístico.

Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas

impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

Artículo 3.9 Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

Quando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.

Quando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.

Quando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Quando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.

Quando el suelo se localice en un Área o Sector, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL.

urbanas no diversificadas socialmente.

Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.

A cualquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

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

Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 3.10 Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de

protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 2ª. Instrumentos para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.11 Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.

Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución o área de reserva según lo establecido en el artículo 73 de la LOUA.

5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.

La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 3.12 Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta . Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.13 Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL.

Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle así como sobre los bienes de su propiedad en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 3.14 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 3.15 Procedimiento para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 3.16 Otras Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 3.17 Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo relativo a los Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación del capítulo II del presente título, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.18 Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan distingue dos tipos básicos de viviendas sujetas a algún régimen de protección:

Las Viviendas de Protección Oficial.

Las Viviendas de Protección Local.

2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración Autonómica, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, y según las disposiciones vigentes estas viviendas podrán ser de tres clases:

Viviendas de Protección Oficial de régimen general.

Viviendas de Protección Oficial de régimen especial.

Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de las disposiciones del presente Plan o de sus propias Ordenanzas Municipales y que igualmente comporten: la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, el planeamiento que lo desarrolle y la regulación de las Ordenanzas Municipales, estas viviendas podrán ser de dos clases:

Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando su precio de venta sea el mismo o inferior al de las Viviendas de Protección Oficial de régimen general.

Viviendas de Protección Local de precio tasado, el resto.

Artículo 3.19 Compatibilidades entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

Salvo determinación específica del presente Plan General, o el planeamiento que lo desarrolle, para un sector o área determinado, se considerarán permitidas las siguientes compatibilidades:

Las Viviendas de Protección Local podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento por Viviendas de Protección Oficial.

Las Viviendas de Protección Oficial podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento, previa autorización municipal, por Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando no sea posible en los plazos previstos su calificación provisional, con base en el agotamiento de los cupos o de las posibilidades de financiación. La autorización municipal antes indicada, se entenderá concedida con la calificación de las viviendas como de protección local de régimen general.

2ª. La Calificación para viviendas sometidas a algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.

Artículo 3.20 Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a

algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

2. Según los objetivos perseguidos en cada caso, el presente Plan determina la adscripción de las viviendas o de la edificabilidad protegida al tipo de protección específica, oficial o local, o por el contrario remite dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.

3. En el supuesto de que este Plan no determine la adscripción a un tipo de protección específica, el porcentaje de las viviendas o de la edificabilidad protegida de un determinado sector o área que pueda acogerse a la protección local lo determinará el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En todo caso, el porcentaje destinado a Viviendas de Protección Local de precio tasado no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento del total precalificado como protegido genéricamente.

4. La adscripción por el presente Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, de las viviendas o de la edificabilidad protegidas al tipo de Viviendas de Protección Local se considerará máxima, sin perjuicio de la compatibilidades establecidas en el artículo anterior.

Sección 3ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología para las Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

Artículo 3.21 Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:

Las características concretas de las tipologías utilizadas.

La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.

La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

Artículo 3.22 De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología para las Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.

El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, coeficientes de uso y tipología para las viviendas previstas por el mismo sujetas a algún régimen de protección pública: Viviendas de Protección Oficial en cualquiera de sus clases, Viviendas de Protección Local de régimen general y Viviendas de Protección Local de precio tasado.

La aplicación de los coeficientes anteriores concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la aplicación de las compatibilidades previstas en el artículo relativo a las Compatibilidades entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública del presente capítulo, no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

Artículo 3.23 De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología para las Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de

Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología correspondientes al tipo y clase de viviendas protegidas calificadas para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo sobre Criterios Generales de la presente Sección.

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

[Sección 4ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo para Viviendas sometidas a algún Régimen de Protección Pública.](#)

Artículo 3.24 Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 3.25 Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción

de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por este, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General.

Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por este, mediante modificación de este Plan General, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto en el artículo relativo a las Compatibilidades entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública del presente capítulo, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 3.26 Plazos de Edificación del Suelo Calificado para Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. El planeamiento de desarrollo establecerá:

Preferentemente, una distribución proporcional de las

CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas Áreas o Sectores que supongan una programación temporal diferenciada.

Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

Artículo 3.27 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO IV. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Artículo 3.28 Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.
2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
 - a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
 - b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.
3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:
 - c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Núcleo Urbano Tradicional.
 - d. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
 - e. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas actividades económicas que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1 Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a. Sistema General de Comunicaciones.
- b. Sistema General de Espacios Libres.
- c. Sistema General de Equipamientos.
- d. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.2 Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan General y de conformidad con los siguientes criterios:

- a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4.3 Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.4 Tipos de Sistemas Generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
- b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.5 Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 4.6 Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal

a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 4.7 Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto aquellos que por su naturaleza y objeto tienen carácter singular sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su obtención y/o valoración.

Artículo 4.8 Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 4.9 Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

- a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
- b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

Artículo 4.10 Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión con los núcleos urbanos colindantes y las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 4.11 Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural del Núcleo

Urbano, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. “La legislación aplicable en materia de carreteras pertenecientes a la R.C.A. (Red de Carreteras de Andalucía), será la siguiente:

- a. Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, modificada por la disposición adicional 98 de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de viajeros en Andalucía (que modifica los artículos 3, 4, 9, 17, 55 Y 56 de la L.C.A.).

Con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga a la Ley de Carreteras de Andalucía:

- a. Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
- b. Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras

Artículo 4.12 Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a. Parques Urbanos.
- b. Parques Suburbanos.
- c. Áreas de Ocio.

Artículo 4.13 Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 4.14 Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior del núcleo urbano y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a punto de información o aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el cinco (5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano.

Artículo 4.15 Composición y Regulación de Miradores.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como ferias, verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten instalaciones destinadas a actividades recreativas o expositivas y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

2. En las Áreas de Ocio no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
- d. Las destinadas a los usos indicados en el apartado anterior en una proporción que no supere el quince (15%) por ciento de la superficie total del Área de Ocio.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el veinte (20%) por ciento de la superficie total del Área de Ocio.

3. En las Áreas de Ocio se podrán establecer limitaciones al uso público gratuito a fin de posibilitar el

funcionamiento de las actividades indicadas en el apartado 1 de este artículo. En todo caso deberá garantizarse el uso público libre y gratuito permanente de, al menos, el cincuenta (50%) por ciento del cada una de las Áreas de Ocio.

Sección 3ª. Sistema General de Equipamientos. Artículo 4.16 Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

2. El Sistema General de Equipamientos está integrado por los siguientes usos:

- a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
- b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ...etc.

Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 4.17 Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida. En el caso del uso residencial, solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.18 Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.
- b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 4.19 Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

- a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
- b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
- c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 4ª. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.20 Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

- a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
- b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- c. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.21 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo relativo al Desarrollo de los Sistemas Generales del Capítulo I del presente Título, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o áreas afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o áreas, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 4.22 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos, con excepción de los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

7. En cualquier caso, las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

8.El vertido final de las aguas depuradas deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

Artículo 4.23 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, así como las instalaciones de telecomunicaciones, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos, con excepción de los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
- c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa

o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

No sean adecuadas para el orden urbanístico.

Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 4.24 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

CAPÍTULO III. OBTENCIÓN DE LOS SUELOS PARA SISTEMAS GENERALES.

Artículo 4.25 Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.
2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.
3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:
 - a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o áreas de reforma interior, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o áreas, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.
 - c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

Artículo 4.26 Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General, y que no haya sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores o unidades de ejecución en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:
 - a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada:

I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.27 Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 4.28 Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente

preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.

Sección 1ª. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores o Áreas de Reforma Interior

Artículo 4.29 Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores del suelo urbano no consolidado incluido en áreas o sectores están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el Plan General podrá determinar para cada área de reparto la contribución necesaria en Euros/Unidad de Aprovechamiento, obtenida como resultado de dividir los costes de urbanización de las obras del sistema eléctrico exteriores a los sectores o áreas o sectores necesarias para el funcionamiento de éstos entre el 90% del aprovechamiento concedido al área de reparto.

3. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo sobre Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras del Capítulo II del presente Título, que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o áreas de reforma interior beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

4. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

5. Los sectores o áreas de reforma interior beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

6. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su

constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o áreas de reforma interior beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

7. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:
- En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.
 - En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.
 - En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

8. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

9. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 4.30 Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. El abono de las contribuciones establecidas en el artículo anterior para la ejecución de los Sistemas Generales se producirá:
- En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.
 - En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

c. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos en el artículo sobre Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras del Capítulo II del presente Título, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Índice de Costes del Sector Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Artículo 4.31 Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo sobre Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras del Capítulo II del presente Título de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

- Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos a la misma área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.
- Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.
- El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado, conforme al artículo anterior.
- La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse

CAPÍTULO IV. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.

cargo de la ejecución de los sistemas generales, será como mínimo de dos terceras partes del coste previsto, pudiendo el Municipio aportar hasta la tercera parte restante a cargo de las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

e. Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

4. El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPÍTULO V. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.

Artículo 4.32 Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

Artículo 4.33 Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recominatorio a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1 Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos VI, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Supramunicipal, Título XII, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, y siguientes.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos VIII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y X, Normas Básicas de Edificación, Usos del suelo y Urbanización.

Artículo 5.2 Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 5.3 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto, o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 5.4 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina en las ordenanzas correspondientes a cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial, el terciario y las actividades económicas.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los

usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.5 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan establece en las determinaciones correspondientes a cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación según las determinaciones correspondientes a cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano basándose en la superficie útil y de parcela mínima admisible para las viviendas de cada zona.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de éste último ni los máximos establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.6 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan establece en las ordenanzas correspondientes a cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del volumen máximo edificable resultante de la ocupación máxima, las alturas permitidas y el coeficiente de edificabilidad o mediante la fijación directa de su valor.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de éste último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 5.7 Determinaciones y alcance de las determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto, o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 5.8 Fichas de Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior y de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

En las áreas de reforma interior y sectores, las determinaciones de ordenación estructural se establecen en el Tomo de Determinaciones Urbanísticas, en las Fichas de Condiciones Urbanísticas.

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.9 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.

2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos No Previstos.

Artículo 5.10 Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable de especial protección en este Plan General.

Artículo 5.11 Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.12 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos No Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, actividades económicas, terciario, turístico, etc..., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

f. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.

g. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.

h. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección Primera. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

Artículo 5.13 Segregaciones de naturaleza rústica.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones de naturaleza rústica se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 5.14 Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b. La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.

b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.

c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 5.15 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.

f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección Segunda. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

Artículo 5.16 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

b. Las de carácter público local al servicio del núcleo urbano o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su

legislación específica y previa autorización municipal.

c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

Subsección Tercera. Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.

Artículo 5.17 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones

por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 5.18 Limitaciones a la Realización de Edificaciones derivadas de la Superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano.

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

c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 M² construidos.

Artículo 5.19 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. Para alcanzar la superficie mínima de parcela exigida en cada caso, se permitirá la vinculación registral de varias fincas del término municipal, siempre que la parcela sobre la que se vaya a edificar tenga una superficie mínima de 10.000 M². Las parcelas deberán ser limítrofes entre sí o separadas por accidentes geográfico (acequia, camino, etc....)

3. La capacidad edificatoria correspondiente a la o las parcelas vinculadas registralmente quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

misma parcela.

[Sección 3ª. Regulación General de los Usos y Construcciones en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido](#)

Artículo 5.20 Legislación de protección aplicable en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección

AGUAS

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se aprueba

FORESTAL

- Ley 4312003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 211992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales
- Orden de 23 de febrero de 2012, por la que se da publicidad a la relación de montes incluidos en el

Catálogo de Montes Públicos de Andalucía

VÍAS PECUARIAS

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma

de Andalucía.

RESIDUOS:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Decreto 397/2010, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019.
- Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.

SUELOS CONTAMINADOS

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

CALIDAD DEL AIRE

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- Ley 3712003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 612012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se

aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

- Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, por la que declara las Zonas E1 y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía
- Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía

Artículo 5.21 Determinaciones no estructurales del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Las determinaciones no estructurales correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable de Especial Protección de desarrollan en el Título XII, Capítulo IV. Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

[Subsección 1ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.](#)

Artículo 5.22 Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidrológico. Cauces y riberas.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Vías Pecuarias.
3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Carreteras.
4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación del Patrimonio Histórico. Bienes de Interés Cultural.
5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación del Patrimonio Histórico. Entorno de Protección Inmediato de los Bienes de Interés Cultural.

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

6. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación del Patrimonio Histórico. Entorno de Protección Visual de los Bienes de Interés Cultural.

8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Montes Públicos.

Artículo 5.23 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Aguas. Cauces y Riberas.

Se incluyen en esta categoría los terrenos así señalados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, por tener atribuida por ley la condición de bienes de dominio público hidráulico, los cuales están sujetos a limitaciones o servidumbres. Su delimitación comprende todos los cauces de corrientes de aguas naturales, continuas o discontinuas, que discurren por cualquier parte del término municipal, así como los suelos incluidos en la banda de cinco metros exteriores al cauce y medidos perpendicularmente a su línea exterior, declarados por la legislación sectorial como zona de servidumbre,

En esta zona será de aplicación lo previsto Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio), el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, definida en el artículo 6 del RDPH, tiene como fines la protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, el paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, así como el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

En las zonas ya clasificadas como suelo urbano que se vean afectadas por la zona de servidumbre, las construcciones futuras deberán retranquearse 5 metros a cada lado del dominio público con el objetivo de recuperar la citada zona de servidumbre.

- La zona de servidumbre tendrá los siguientes fines:
 - Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
 - Los propietarios podrán sembrar y plantar especies no arbóreas, previa autorización, siempre que no impidan el paso para los usos anteriores.

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura, definida en el artículo 78 del RDPH, en la que quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

-Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.

- En la zona de policía quedan sometido a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento.
- Usos comunes:
 - Uso de las aguas superficiales, mientras discurren por sus cauces naturales, para beber, bañarse y otros usos domésticos, así como para abreviar al ganado. Estos usos comunes habrán de llevarse a cabo de forma que no se produzca una alteración de la calidad y el caudal de las aguas.
- Usos comunes especiales sujetos a autorización:
 - La navegación y la flotación.
 - El establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos.
 - Cualquier otro uso común que no excluya la utilización del recurso por terceros.
- Usos prohibidos en las zonas de servidumbre y policía:
 - Queda prohibida con carácter general toda actividad susceptible de provocar contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular:
 - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
 - Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
 - El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección, fijados en los Planes Hidrológicos, cuando

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

podieran constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

-La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.

-La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

-La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

c) La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa

misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

-Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente,

incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones

competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

-Obras y construcciones en la zona de flujo preferente:

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o

grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Artículo 5.24 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, que son:

- CORDEL DE BUSQUÍSTAR (anchura: 37.50m)

- VEREDA DE LA SOLANA (anchura: 20.00m)

- VEREDA DE NOTÁEZ (anchura: 20.00m)

- COLADA DE LAS HOYAS (anchura: 5.00m)

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, donde se consideran los siguientes usos:

a) Usos compatibles:

Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Usos complementarios:

El paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Usos prohibidos:

Con carácter general queda prohibida la implantación en estos suelos de cualquier uso que resulte incompatible con el tránsito ganadero.

Artículo 5.25 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras. Carreteras.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras viarias señaladas en el Plano de Protección y Afecciones.

2. En esta zona será de aplicación la siguiente legislación:

a. Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, modificada por la disposición adicional 98 de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de viajeros en Andalucía (que modifica los artículos 3, 4, 9, 17, 55 Y 56 de la L.C.A.).

Con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga a la Ley de Carreteras de Andalucía:

a. Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

b. Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras”.

Artículo 5.26 Ordenación del suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico: Bienes de Interés Cultural.

1. Se incluyen en esta categoría aquellos elementos o terrenos del término municipal de Almegíjar que tienen atribuida por ley la condición de Bienes de Interés Cultural, los cuales se encuentran integrados en el Bien de Interés Cultural, declarado con la categoría de Sitio Histórico, Alpujarra Media Granadina y La Tahá:

- Área 3. Acequia de Almegíjar.

- Área 11. Conjunto Enclave de la Mezquita, incluye los Baños de Panjuila, dos escarihuellas, un molino en el río Trevélez y la zona conocida como La Mezquita.

- Área 15. Minas del Conjuero y caminos tradicionales.

2. En estas zonas son de aplicación el régimen de usos que se recoja en la declaración como Bien de Interés Cultural del Sitio Histórico de La Alpujarra Media Granadina y La Taha, que se aprobó el 03 de mayo del 2007.

3. En aquellas zonas que se encuentren dentro de los límites del Parque Natural de Sierra Nevada será de aplicación, además, el régimen de usos y actividades establecido en la normativa vigente de ordenación de los recursos naturales y de los usos y gestión dentro del Parque Natural, en sus diferentes categorías.

4. En tanto la Consejería de Cultura no apruebe la Carta Arqueológica del Municipio, con los estudios específicos para cada yacimiento, en los suelos incluidos en esta categoría quedan suspendidas las licencias de parcelación, edificación y demolición. Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura. En dicho sentido se consideran usos y actividades genéricos de estas zonas de suelo no urbanizable los que se enumeran a continuación, siempre que resulten compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a la resolución del órgano competente y a la Carta Arqueológica de Almegíjar:

a. Actividades agrícolas extensivas.

b. Actividades forestales.

c. Las actividades ganaderas en régimen libre.

d. La actividad cinegética.

5. En el caso de que resulte autorizable la actividad urbanística, deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables

6. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

7. Se consideran normativos los siguientes objetivos de protección:

- Objetivos de protección sobre el patrimonio arquitectónico:

- Proteger de forma específica los distintos elementos monumentales y etnológicos inmuebles, significativos. Estos elementos deben conservarse íntegramente en su configuración, estructura, materiales, etc., sin poder ser sometidos a restauraciones o reformas mediante la sustitución de elementos estructurales o no, salvo fuerza mayor.

- Limitar las transformaciones en el entorno de los elementos específicos, los cuales no podrían ser

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

alterados de forma que pierdan su sintonía con el elemento protegido.

- Objetivos específicos de protección sobre las acequias:

- Conservación de los usos y vegetación de las márgenes de las acequias y mantenimiento de los materiales y técnicas constructivas tradicionales que facilitan las filtraciones que humectan las laderas, coadyuvando al mantenimiento de las condiciones ambientales (función de reafirmación etnológica, de conservación ambiental, de recurso pedagógico y de reclamo para turismo rural).

- Objetivos específicos de protección sobre el enclave arqueológico:

- Conservar los yacimientos arqueológicos y compatibilizar con su puesta en valor social exclusivamente a través de itinerarios didácticos (función de recurso pedagógico y de reclamo para turismo rural).

- Conservar el viario histórico de las escarihuelas y promover su uso como parte de itinerarios o sendas visuales (función de reclamo para turismo rural).

- Objetivos específicos de protección sobre el suelo no urbanizable Cultivos aterrazados BIC:

- Conservar los cultivos en terrazas a través del mantenimiento activo de los elementos del sistema agrícola (muros, balates, paratas, ribazos, árboles en las lindes, caminos, formas de riego, etc.) y del policultivo para coadyuvar al mantenimiento del patrimonio histórico-cultural y de las condiciones ambientales (función de reafirmación etnológica, de conservación ambiental, de recurso pedagógico y de reclamo para turismo rural.)

- Conservar las invariantes de los reclamos paisajísticos y propiciar el acceso visual al mismo como forma de preservación de los valores paisajístico del genuino sistema de agricultura ecológica o ecocultura alpujarreña.

- Se prohibirá expresamente las instalaciones de invernaderos y de introducción de cultivos intensivos bajo malla.

Artículo 5.27 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio

Histórico: Entorno Inmediato de los Bienes de Interés Cultural.

1. Se declaran pertenecientes a esta categoría de suelos aquellos terrenos pertenecientes al término municipal de Almegíjar que tienen atribuida por ley la condición de Entorno de Protección Inmediato de los Bienes de Interés Cultural presentes en el territorio.

2. En esta zona será de aplicación el régimen de usos que se determine en la declaración como Bien de Interés Cultural del Sitio Histórico de La Alpujarra Media Granadina y La Taha, que se aprobó el 3 de mayo de 2007.

3. Se consideran normativos los siguientes objetivos de protección:

- Objetivos generales de protección de carácter territorial:

- Garantizar la conservación de los valores ambientales del ámbito, especialmente hídricos, vegetales y faunísticos, con especial mención a los cursos y láminas de agua naturales o artificiales (arroyos, barrancos, acequias, balsas...), a las comunidades florísticas singulares, a las masas arbóreas autóctonas y a los ejemplares arbóreos de mayor valor por edad, tamaño, características, simbolismo y/o historia.

- Salvaguardar las características de la cobertura vegetal del ámbito, tanto en sus especies florísticas como en la disposición de las formaciones, en caso de acciones de reforestación o de revegetación impulsadas por las Administraciones o por particulares.

- Establecer criterios sobre materiales y formas de ejecución de obras de infraestructura, sean viarias (incluidos acondicionamientos de la plataforma de la carretera y de puentes o viaductos, en su caso), hidráulicas (incluidos viaductos en su caso), energéticas o de otra índole.

- Interdicción de implantación de invernaderos u otras formas de agricultura intensiva que impliquen modificaciones sensibles de las formas tradicionales en todo el ámbito. Se fomentará el cultivo tradicional de la tierra.

- Establecer medidas que impidan la formación de nuevos núcleos de población dentro del Entorno de Protección Inmediato.

- No se permiten instalaciones de turismo y ocio, excepto en fincas agrícolas o de monte de, al menos, 12 hectáreas de superficie, exigiéndose además un estudio de impacto visual que garantice su implantación en zonas no especialmente expuestas paisajísticamente y su asimilación paisajística, y un estudio del tráfico previsible que genere la instalación; también podrán autorizarse dichas instalaciones en forma de restauración y adecuación de cortijos y cortijadas existentes.

- No se autorizan de forma expresa la instalación de parques eólicos. Las plantas de energía solar se limitarán.

- Están específicamente prohibidas la apertura de canteras, la ampliación de las existentes, la explanación de terrenos para cultivos intensivos cuando ellos suponga modificar de forma perceptible la orografía, así como la creación de taludes y muros, como consecuencia del uso agrícola, cuya altura y longitud no sea equivalente a los balates.

- Objetivos de protección de carácter paisajístico:

- Promover la observación del paisaje mediante la adecuación y señalización de sendas visuales y la adecuación, señalización y semantización de miradores.

- Garantizar la conservación de los valores paisajísticos del ámbito, especialmente vegetales e hídricos, con especial mención a las comunidades florísticas singulares y características del ámbito, a las masas arbóreas autóctonas y a los ejemplares arbóreos de mayor fuerza visual (hitos de escena), así como a los cursos y láminas de agua naturales o artificiales (arroyos, barrancos, acequias, balsas...).

- No se autorizarán instalaciones que impacten en la escena paisajística de modo notorio, expresamente en el caso de campos eólicos e invernaderos, limitándose las instalaciones de energía solar a aquellas que acrediten su buena integración visual y paisajística.

- No se permite de forma estricta las nuevas edificaciones de carácter residencial o actividades económicas, es decir, no ligadas a la explotación agrícola o ganadera, y los nuevos núcleos de población en los escenarios paisajísticos sensibles, sea por su calidad o singularidad, sea por su perceptibilidad desde puntos y sendas de alto consumo visual.

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- Los cultivos intensivos bajo malla pueden autorizarse únicamente en predios agrícolas y siempre que la instalación no suponga movimientos de tierra ni creación de taludes, que la estructura de sujeción sea de madera, que las zonas cubiertas no superen el tamaño del bancal medio de la zona parcela, salvo que se fragmenten, que la malla sea de color y textura mimetizables con el entorno, que los bordes de los bancales o paratas permanezcan libres, manteniendo el arbolado tradicional de la zona, y que la malla no permanezca tendida durante todo el año, sino sólo en el período de estricta necesidad

- Objetivos de protección sobre el patrimonio etnológico en el medio rural:

- Se protegerán, de forma específica, los distintos elementos monumentales, arqueológicos y etnológicos inmuebles, significativos, recogidos en los listados correspondientes, que quedarán asimilados en su nivel de protección a los elementos acogidos en las zonas BIC. Estos elementos deben conservarse íntegramente en su configuración, estructura, materiales etc. sin poder ser sometidos a restauraciones o reformas mediante la sustitución de elementos estructurales o no, salvo fuerza mayor.

- Se protegerá la estructura y caracterización general del resto de los elementos etnológicos acogidos en esta área de protección.

- Se limitarán las transformaciones en el entorno de los elementos específicos, los cuales no podrían ser alterados de forma que pierdan su sintonía con el elemento protegido.

Artículo 5.28 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico: Entorno de protección visual de los Bienes de Interés Cultural.

1. Se declaran pertenecientes a esta categoría de suelos aquellos terrenos pertenecientes al término municipal de Almegíjar que tienen atribuida por ley la condición de Entorno de Protección Visual de los Bienes de Interés Cultural presentes en el territorio.

2. En esta zona será de aplicación el régimen de usos que se determine en la declaración como Bien de Interés Cultural del Sitio Histórico de La Alpujarra Media Granadina y La Taha, que se aprobó el 3 de mayo de 2007.

3. Se consideran normativos los siguientes objetivos de protección:

- Objetivos generales de protección de carácter territorial y paisajístico:

- Establecimiento de medidas que salvaguarden los usos tradicionales y más representativos del suelo rústico (cultivos leñosos, monte bajo).

- Promoción de miradores óptimos desde la Contraviesa hacia Alpujarra Media, con su correspondiente señalización, semantización y equipamiento apropiados.

- No se autorizará en ningún caso la instalación de industrias ni de campos eólicos, como tampoco la instalación de estructuras de energía solar cuando generen impacto visual.

- No se autorizará en ningún caso la instalación de invernaderos; los cultivos intensivos bajo malla pueden autorizarse únicamente en predios agrícolas y siempre que la instalación no suponga movimientos de tierra ni creación de taludes, que las zonas cubiertas no superen el tamaño medio de la parcela, salvo que se fragmenten, que la malla sea de color y textura mimetizables con el entorno, y que la malla no permanezca tendida durante todo el año, sino sólo en el período de estricta necesidad.

- No se autorizará ningún tipo de nueva construcción o instalación (excepto miradores, en su caso) en la línea de cresta o divisoria de aguas longitudinal de La Contraviesa, ya que generaría evidente impacto visual.

- No se permitirán las instalaciones deportivas que supongan grandes movimientos de tierra o modificaciones sustanciales de la escena paisajística, así como las que estén destinadas a actividades que generen contaminación acústica. Entre otros, se prohibirán concretamente los circuitos para vehículos a motor y los campos de golf.

- No se permitirá la formación de nuevos núcleos de población.

- Objetivos generales de protección sobre el patrimonio etnológico en el medio rural:

- Mantener el trazado de las acequias por responder a una tradición histórico-etnológica de gran calado y recoger principios paisajísticos e hidráulicos sustanciales.

- Mantener en todo caso su tipología constructiva tradicional.

- Facilitar la puesta en valor cultural y turístico sostenible de las acequias.

- Mantenimiento de la calidad del agua de la acequia.

- Conservación de los trazados todavía no alterados de las vías pecuarias y de sus elementos asociados: descansaderos, majadas, etc.

- Conservación y recuperación del espacio intrusado de las mismas.

- Recuperación de la calidad paisajística de las vías pecuarias y de su entorno.

- Facilitar la puesta en valor de los caminos históricos e infraestructuras relacionadas.

- Protección y conservación de los muros de aterramiento: balates.

Artículo 5.29 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Montes Públicos.

Los montes públicos del término municipal, ambos de titularidad del Ayuntamiento de Almegíjar, son:

- Terrenos comunes (GR-30099-AY), matrícula de utilidad pública 2-A

- Montes Comunales no Catalogados (GR-30101-AY)

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en particular los artículos 26, 28, 44 y la totalidad del Título IV y en particular el artículo 64.

Según el artículo 26:

Los montes públicos andaluces se administrarán y gestionarán con arreglo a las disposiciones establecidas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación local o especial.

La administración forestal gestionará los montes que sean de titularidad de otras administraciones o entidades públicas, cuando se establezca un convenio de gestión de las mismas.

Según el artículo 28:

Podrán autorizarse ocupaciones y servidumbres sobre los montes públicos por razón de obras o usos o

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

servicios públicos y como consecuencia de concesiones administrativas siempre que resulte compatible con las funciones del monte.

En las ocupaciones de interés particular, deberá acreditarse además la necesidad de realizar la misma en el monte público. No se permitirán ocupaciones particulares que comporten el establecimiento de cualquier actividad en el monte, salvo en aquellos supuestos en que, por la administración forestal, de forma expresa, se considere necesario por la satisfacción del interés público previo un procedimiento que garantice la publicidad y concurrencia entre particulares.

El régimen previsto en este artículo será aplicable incluso a los concesionarios de dominio, obras y servicio público, así como a las personas o entidades sometidas a una relación de sujeción especial con la administración.

Según el artículo 44:

1. En los términos previstos en la presente Ley, son actuaciones de carácter obligatorio para los titulares de terrenos forestales:

a. La ejecución de las obras o cualquier otra actuación destinada a la prevención, detección y extinción de incendios, así como la recuperación de las aéreas incendiadas que deberá iniciarse en todo caso, en un plazo no superior a dos años, contados a partir de la fecha del incendio, sin perjuicio de las medidas de saneamiento y policía que el titular debe adoptar. Cuando se produzca la regeneración natural, esta debe someterse a un plan aprobado por la administración forestal.

b. El sometimiento al régimen de autorización administrativa para cambio de cultivo, usos y aprovechamientos forestales

c. El cumplimiento de instrucciones relativas al laboreo y conservación de suelos.

d. El sometimiento al régimen de autorización administrativa para los cambios de cultivos, usos y aprovechamientos forestales.

e. Notificar las transmisiones que afecten a terrenos forestales que superen la superficie de 250 hectáreas, y el resto de supuestos contemplados en la legislación forestal del Estado en materia de tanteo y retracto.

f. Efectuar los tratamientos fitosanitarios que ordene la Administración Forestal en relación a la lucha contra las plagas y enfermedades forestales, y permitir los que con carácter obligatorio apruebe y realice la Administración. Asimismo notificarán la existencia de plagas o enfermedades forestales en sus terrenos para que se efectúen por los titulares los tratamientos que ordene la Administración Forestal.

g. La colaboración e información respecto a la Administración Forestal.

2. Los Planes de Ordenación de Recursos Naturales podrán contener además las siguientes limitaciones y actuaciones obligatorias para los particulares:

a. La repoblación forestal.

b. La regulación o limitación de los trabajos y aprovechamientos forestales, del pastoreo o de la caza.

c. La agrupación de predios forestales.

d. El establecimiento de consorcios y convenios de carácter forzoso.

3. En tanto no sean aprobados los correspondientes Planes, el Consejo de Gobierno podrá, mediante Decreto, establecer y concretar las actuaciones previstas en el apartado 2 de este artículo, de acuerdo con lo establecido en la legislación del Estado.

Según el artículo 64:

1. Se requerirá autorización de la Administración Forestal cuando los aprovechamientos a los que se refiere el artículo anterior no estén contenidos en los Proyectos de Ordenación y Planes Técnicos aprobados.

2. Las autorizaciones de aprovechamientos forestales fijarán las condiciones técnicas por las que se deberán regir la ejecución de los mismos y tendrán una vigencia de un año desde su expedición, salvo que en los mismos se establezca otro plazo.

3. La Administración Forestal podrá regular el aprovechamiento de los pastos, frutos, resinas y otros de carácter secundario, cuando se realicen de modo que pudieran producir efectos ecológicos negativos sobre la conservación de la fauna, la vegetación, el agua o el suelo.

Sección 4ª. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial.

Artículo 5.3 Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establece la zona de suelo no urbanizable de especial protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

- Protección Cautelar. "Alpujarra Alta".

Artículo 5.4 Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: Protección Cautelar "Alpujarra Alta".

1. Las zonas de protección cautelar incluyen aquellos espacios provinciales con valores naturalísticos o ambientales muy semejantes a los espacios protegidos y catalogados, pero que se encuentran sometidos en la actualidad a una dinámica de usos y ocupaciones de tal complejidad que hace necesaria demorar el establecimiento de un régimen de protección específica hasta tanto no se encuentre redactado el planeamiento urbanístico adecuado. En estos espacios, pues, el Plan Especial dicta Normas Transitorias y programa el planeamiento urbanístico que limita temporalmente dicho régimen transitorio.

En el espacio definido como Alpujarra Alta, en el que se incluye la mitad norte del término municipal de Almegíjar, delimitado al sur por el curso del río Guadalfeo, será de aplicación la norma 41 (Paisajes Agrarios Singulares).

2. En estos espacios se prohíbe suplementariamente:

a) Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.

e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.

CAPÍTULO IV. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

3. Se consideran usos compatibles en estos espacios:

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h.

f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

Sección 5ª. Medidas de Protección Contra Incendios Forestales.

Artículo 5.5 Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

De acuerdo con el artículo 32 del Decreto 247/01 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, es el Ayuntamiento el encargado de la redacción del Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

Los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales tienen por objeto establecer la organización,

procedimiento de actuación y la movilización de los recursos propios o asignados a utilizar para luchar contra los incendios forestales y hacer frente a las emergencias de ellos derivadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

Artículo 5.6 Plan de Autoprotección.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 4ª del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 del Reglamento de Desarrollo, cualquier promotor de una edificación, instalación actividades económicas o urbanización en Zona de Peligro debe presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales.

A los efectos de su integración en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el Municipio o Municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos

Artículo 5.7 Instalaciones en Terrenos Forestales o Zonas de Influencia Forestal.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/01, todas las instalaciones (urbanizaciones, instalaciones actividades económicas es o edificaciones aisladas) en terrenos forestales o zonas de influencia forestal estarán obligadas a:

a) Mantener una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea de la menos 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6m., que no haya continuidad horizontal entre las copas y que estén podados hasta una altura mínima de 2,5 m.

b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles

siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.1 Finalidad y Ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del BIC: Sitio Histórico de la Alpujarra Media y de la Taha y otros elementos patrimoniales relevantes.

Artículo 6.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del Municipio de Almegíjar como BIC y Entorno Inmediato en la categoría de Sitio Histórico, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes Instrumentos:

a. En aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español y Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz, la identificación de inmuebles o áreas como:

a.1. La identificación del BIC, su Entorno Inmediato de Protección y su Entorno Visual de Protección. .

a.2. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. como BIC con la categoría de Monumento, o la inclusión en el CGPHA con carácter Específico o Genérico, así como la delimitación de sus entornos.

b. En aplicación de la LOUA:

b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.

b.2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.

b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Núcleo Urbano Tradicional de Almegíjar.

Artículo 6.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Almegíjar los siguientes organismos y personas:

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

b. El Ayuntamiento de Almegíjar, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.

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

Artículo 6.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Núcleo Urbano Tradicional de Almegíjar, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes medios económicos:

a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.

b. La inversión directa Municipal.

c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Almegíjar.

d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.

e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Almegíjar a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

CAPÍTULO II. LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRI.

Artículo 6.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en consecuencia:

a. Los efectos de la modificación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del Sitio Histórico que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerá sobre la delimitación prevista en el presente Plan.

b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Almegíjar, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General.

2. En aplicación del art. 30.1 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, la inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes.

Artículo 6.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 6.7 Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Almegíjar que forma parte del presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de P.H.E. y Ley 14/2007 de 26 de noviembre de P.H.A., y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

CAPÍTULO III. LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 6.8 La Delimitación de Sitio Histórico.

El presente Plan General recoge la Delimitación de BIC, Sitio Histórico declarada por la Consejería de Cultura. La Delimitación se recoge a efectos de la coordinación entre los instrumentos de protección de la Legislación de Patrimonio y Urbanística.

Artículo 6.9 Las Declaraciones de Monumentos y Propuesta de sus Perímetros de Afección.

1. En la documentación gráfica del presente Plan General se recogen y singularizan los Monumentos declarados e incoados y sus perímetros de afección propuestos.
2. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Almegíjar que complementa al presente Plan General incluye los Monumentos y otras figuras de protección declarados en el nivel de protección de Valor Monumental
3. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.
4. La declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de nuevos Monumentos u otras figuras de protección, o su desclasificación supondrá la modificación del planeamiento urbanístico para adecuar este a las necesidades de protección de los bienes.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 6.10 Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico de Almegíjar se realiza mediante la ordenación pormenorizada con finalidades de protección, conservación y mejora del área delimitada como Bien de Interés Cultural con la categoría de Sitio Histórico, comprendida en los límites fijados en el Decreto 129/2007 de 17 de abril de la Consejería de Cultura, publicado en el BOJA de fecha 86 de 3 de mayo de 2003, según lo establecido en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Para esta área, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

A. De carácter vinculante:

Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.

Califica zonas de ordenanza, estableciendo para cada una de ellas las siguientes determinaciones:

- * Condiciones de parcelación.
- * Posición de la edificación en la parcela.
- * Ocupación sobre y bajo rasante.
- * Edificabilidad.
- * Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
- * Condiciones estéticas.
- * Condiciones de los usos.

d) Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.

e) Prevé las siguientes actuaciones de desarrollo y ejecución:

B. De carácter directivo no vinculante:

La ubicación de aparcamientos subterráneos para residentes o vinculados a usos públicos.

La reforma y mejora de la urbanización.

La ordenación del tráfico rodado y peatonal.

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Sección Primera: Disposiciones Preliminares.

Artículo 6.11 Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad del núcleo.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico de Almegíjar se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según al Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de Junio y el Artículo 334 del Código Civil.

4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un "hallazgo con motivo de obras", según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Almegíjar.

6. Para aquellos casos de edificaciones incluidas en el Catálogo donde no ha sido posible una inspección interior, será preceptivo realizar dicha inspección como condición previa a la concesión de cualquier licencia para comprobar la existencia de elementos de valor no expresados en su ficha, pudiendo dar lugar a la modificación de la misma, subida de nivel de protección o adición de una nueva ficha de catálogo, previo informe favorable de la Administración Cultural competente, que tendrá que dar el visto bueno

sobre la ficha enteramente cumplimentada.

Artículo 6.12 Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

Conservación.

Restauración.

Rehabilitación.

Reestructuración.

Conservación:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el presente Plan se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomen-dándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal y división de plantas. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Artículo 6.13 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Almegíjar, que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes, excepto en los BIC en donde la actuación sobre el mismo vendrá determinada siempre por la Consejería de Cultura.

2. En el supuesto de edificios o conjuntos de edificaciones incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma

Sección Segunda: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección.

Artículo 6.14 Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Catálogo.

Artículo 6.15 Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

Valor Monumental (VM): Según la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 Artículo 15 Punto 1º “Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social” Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía 14/07 Artículo 26 Punto 1º “Son Monumentos

los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen”. En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en el Art. 6.12, y en cualquier caso con la previa autorización de la Consejería de Cultura. Específicamente en los edificios de Valor Monumental declarados o incoados Bien de Interés Cultural (B.I.C), las intervenciones permitidas serán aquellas que recogen el Art. 39 de la L.P.H.E y el Título III de la L.P.H.A.

Valor Singular (VS): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad se trata de aquellos bienes de la cultura que revelen un alto interés histórico.

Se trata por tanto de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación según las definiciones expresadas en el Art. 6.12. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne valores de gran interés simbólico, su escala, orden y composición, ejercicios de ornamentación de gran interés. Así como el mantenimiento de elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc., con especial respeto de los elementos referidos en su ficha correspondiente. Será preceptivo, en el momento en que los propietarios pretendan actuar, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado la administración tutelar.

Sección Tercera: Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

Artículo 6.16 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación. Excepcionalmente será posible la

segregación si tras un estudio de los valores patrimoniales de la edificación quedará demostrado que la parcela que se pretende segregar constituía la parcela catalogada con parcelas agregadas posteriores, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable de la Administración Cultural competente.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

Las edificaciones Singular (VS) nunca podrán agregarse. Excepcionalmente será posible la agregación si tras un estudio de los valores patrimoniales de la edificación quedara demostrado que la parcela que pretende agregarse constituía con la parcela catalogada, un conjunto edificatorio de carácter unitario y fue resultado de segregaciones anteriores, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable de la Administración Cultural competente.

Artículo 6.17 Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en los Planos de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que recomienda y/o prohíbe algunos usos específicamente; estas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos en la zona en que se encuentren ubicados.

2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 6.18 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes ordenanzas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que no sean originales del edificio, como criterio general podrán ser eliminadas o sustituidas en su caso, y según lo dispuesto en la fichas de Catálogo correspondiente.

3. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Cultural será de aplicación en la primera crujía desde las alineaciones exteriores.

4. Los bienes de esta categoría incluidos o propuestos para su inclusión en el CGPHA no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

5. En los bienes inmuebles de esta categoría Las actuaciones a las que se refiere el artículo 6.12 son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

6. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas

Artículo 6.19 Condiciones estéticas de edificación.

1. En cuanto a las condiciones estéticas de estas edificaciones, se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes al Sitio Histórico, siempre y cuando no sean contradictorias con lo expresado en su ficha individualizada de Catálogo, cuyas determinaciones prevalecerán siempre sobre las primeras.

2. El Ayuntamiento de Almegíjar promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores que justificaron su catalogación.

Artículo 6.20 Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la zona en que se ubique la parcela o edificio protegido, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

Artículo 6.21 Definición y Ámbito de aplicación.

Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad se trata

de aquellos bienes de la cultura que revelen un alto interés histórico.

Sección Cuarta: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Artículo 6.22 Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con los edificios catalogados colindantes, de forma que se justifique la actuación. Si la importancia de la actuación lo hiciera preciso el Ayuntamiento de Almegíjar podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes. Estas construcciones podrán someterse al procedimiento de consulta establecido en el artículo 7.5 de estas Normas.

Sección Quinta: Normas de Procedimiento.

Artículo 6.23 Proyectos de obra.

Para todos los niveles de protección será preceptivo, en el momento en que los propietarios soliciten licencia de obra, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado por la Administración Tutelar.

Artículo 6.24 Régimen de licencias en los BIC, y perímetros de afección propuestos.

1. En virtud de lo establecido en los artículos 19 y 23 de la LPHE y en los artículos 33, 34, 35, 36 y 40 de la LPHA, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a los perímetros de afección propuestos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior,

incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, dos ejemplares más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Sección Sexta: Deberes generales de conservación de los inmuebles

Artículo 6.25 Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley M Suelo (deber de conservación), Art. . 36,1 de la L.P.H.E y Art. 14 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad). repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural Sitio Histórico, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el Plan General, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico,

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca el Plan General de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el Art. 21 de la Ley del Suelo.

5. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

Artículo 6.26 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.
- Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.
- Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.
- Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.
- Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad:

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios

(en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.

- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato:

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Todos los inmuebles emplazados dentro del núcleo de población deberán encontrarse debidamente encalados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

Artículo 6.27 Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Artículo 6.28 Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios catalogados deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes o distorsionantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones del Plan General. Esta obligación se extiende

a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas-fuesen total o parcialmente disconformes.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

4. Las Áreas de Rehabilitación Concertada o las Áreas con Programas Sectoriales previstos en el Plan General servirán para incluir, entre otras acciones, las medidas que permitan corregir las distorsiones: huecos, cartelería, volúmenes etc.

Artículo 6.29 Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentran determinadas por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.

Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Artículo 6.30 Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Son las obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónico o decorativos protegidos por el Plan General.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

Recuperación de acabados especiales en fachadas,

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter extraordinario las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

6. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter extraordinario a través de los Programas previstos en el Plan General u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

Artículo 6.31 Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones

y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

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

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

El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 6.32 Órdenes de ejecución de obras de conservación

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el Plan General.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

Artículo 6.33 Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el Art. 246 L.S., el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su

adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

Artículo 6.34 Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

La orden podrá limitarse a describir genéricamente, los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Artículo 6.35 Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación,

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas,, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., L.P.H.E., y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

Sección Séptima: Declaración de ruina y demolición de las edificaciones.

Artículo 6.36 Situación legal de ruina urbanística.

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

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

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente (Según Art. 24 de la 16/85 en relación con el 36 de la propia Ley), en el que, en todo caso, deberá

darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

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

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

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de: a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

c) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

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

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de

la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 6.37 Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

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

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

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

La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 6.38 Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde del municipio al que pertenezca estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

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

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

Artículo 6.39 Ruina inminente y demolición en edificios catalogados y en el Sitio Histórico.

A) Para los edificios no incluidos en el Sitio Histórico, así como no afectados por ninguna otra protección específica ni estén incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio del presente Plan se regirán por lo dispuesto en el Art. 9.22., no siendo objeto del presente Título.

B) Para las edificaciones afectadas por declaración o incoación de Bien de Interés Cultural (Sitio Histórico):

1. Las obras de demolición en monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se regirán por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE. Esto supondrá el traslado a la Administración Cultural competente de los procedimientos de ruina o mal estado de conservación que se inicien en cualquier inmueble dentro del límite del Sitio Histórico, así como de cualquier otro inmueble afectado por declaración o incoación como BIC.

C) Para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Almegíjar:

1. La firmeza de la declaración de ruina inminente no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan, en aplicación del Art. 157.3 B) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo adoptar el propietario obligaciones referidas en el citado artículo para la consolidación y reparación del inmueble.

2. No será posible la demolición por ruina inminente de edificios o elementos incluidos en el Catálogo del presente Plan sin que previamente haya sido tramitado el correspondiente expediente de Descatalogación, según se define en el artículo 6.2.5 de las presentes Normas. Dicho expediente se tramitará ante el Ayuntamiento que lo elevará ante la Consejería de Cultura, siendo preceptivo informe previo y vinculante.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

Sección Octava: Expedientes para la catalogación, descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo.

Artículo 6.40 Contenidos de los expedientes para la catalogación, descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo de un inmueble.

1. La Catalogación, Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catálogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, o la existencia de valores culturales en el mismo que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo. El propietario y/o promotor del inmueble, tramitará este expediente ante el Ayuntamiento respectivo que lo elevará ante la Consejería de Cultura. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que

pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc.; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos,...que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

Proyecto Básico de la futura edificación con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

En la nueva propuesta la superficie construida de la nueva edificación se verá reducida con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva –tanto medida en metros como en número de plantas salvo ni su ocupación en planta. En cada caso se estudiará de manera pormenorizada para decir el porcentaje de reducción de la superficie. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

3. En el informe vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

descatalogados, así como en los restantes inmuebles comprendidos en el Sitio Histórico no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente.

7. Cualquier modificación (alta, baja o cambio de nivel) del Catálogo del Plan General, supondrá una modificación de éste y como tal debe tramitarse.

Sección Novena: Agregaciones y segregaciones.

Artículo 6.41 Agregaciones y segregaciones.

A) Para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Almegíjar:

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Solo se podrán modificar parcelarios excepcionalmente si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedará demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.

2. La documentación mínima a presentar para solicitar agregación o segregación de parcelas es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

Estudio histórico del inmueble. Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc.; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar

Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta,

detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

e) Proyecto Básico de la edificación resultante de la operación con la definición de sus plantas, alzados y secciones

B) Para el resto de edificaciones y parcelas del núcleo de Almegíjar:

1. En edificaciones dentro de la delimitación del Bic de Almegíjar, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del núcleo.

2. Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura.

3. La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

4. El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del núcleo urbano. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del presente Plan y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

Artículo 6.42 Situaciones de engalabernos.

Las situaciones de engalabernos serán tratadas y resueltas

de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original.

CAPÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL SITIO HISTÓRICO

Sección Primera: Disposiciones Preliminares.

Artículo 6.43 Patrimonio Arqueológico.

1. Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. Los hallazgos casuales, quedan regulados según determina el art. 41.3 y 44 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el art. 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía

Artículo 6.44 Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente, que, mediante los procedimientos de inspección y control idóneos, comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico (Art. 42.1 LPHE).

2. La protección del Patrimonio Arqueológico del Sitio Histórico se realiza mediante el establecimiento de un Nivel de Cautela Arqueológica, desarrollando la intervención arqueológica necesaria, previa a cualquier actuación que pueda afectar al subsuelo o a restos emergentes arqueológicos. Dicha actuación o intervención arqueológica estará siempre sometida a la consideración previa de la Administración Cultural competente.

Artículo 6.45 Actividades Arqueológicas.

1. Se entiende por Actividades Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

2. En función de las características de las actividades se distinguen las siguientes modalidades, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo

arqueológico:

- a) Excavación arqueológica.
 - b) Prospección arqueológica.
 - c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre.
 - d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.
 - e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
 - f) Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en Museos.
3. Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos:

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

Artículo 6.46 Excavación arqueológica extensiva.

Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

Artículo 6.47 Sondeo arqueológico.

Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

Artículo 6.48 Control arqueológico de movimientos de tierra.

Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Artículo 6.49 Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

Artículo 6.50 Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas.

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de P.H.A., será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas.

2. Las modalidades de actividades arqueológicas a efecto de su autorización son:

Actividad arqueológica preventiva, que es la que debe realizarse en cumplimiento de lo dispuesto de el Art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de Febrero.

Actividad arqueológica urgente, que es la que no estando impuesta por una norma, se considera por la Consejería de Cultura que debe ejecutarse en el caso de que concurren circunstancias de peligro de pérdida o destrucción del Patrimonio Arqueológico o en los casos de suspensiones de obras motivadas por la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos.

3. La realización de actividades arqueológicas tanto preventivas como urgentes que se produzcan dentro del Sitio Histórico, con independencia del nivel de cautela preestablecido, correrán a cuenta del promotor de la obra.

Artículo 6.51 Proyectos de Actividad Arqueológica.

1. El Proyecto de Actividad Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la actividad arqueológica y constituye el punto de partida de la

CAPÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL SITIO HISTÓRICO

intervención general sobre la parcela.

2. El Proyecto de Actividad Arqueológica debe contar de cara a su tramitación, con la petición a cargo del promotor y el presupuesto del 20% destinado a conservación, según lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Art.12 del Decreto 168/2003 de 17 de julio).

3. El Proyecto de Actividad Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

a) Identificación:

Nombre de la actividad y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.

Nombre y dirección del promotor.

Autorización de la propiedad para la realización de la actividad.

Nombre y titulación de los técnicos arqueólogos y demás facultativos que intervengan en la misma.

Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b) Desarrollo:

Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este PGOU, o las figuras de protección específicas de afección.

Dicha memoria contendrá como mínimo:

El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.

La justificación y/o explicación de los objetivos científicos de la actividad.

La justificación de la metodología de la actividad y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.

La duración prevista para la actividad y, en su caso, las fases previstas para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la actividad.

Plano donde se indique la posición de la actividad según proceda.

Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la actividad, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona en la que se ha desarrollado la actividad.

Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de actividad que se va a realizar, firmado por técnico competente.

Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el proyecto de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble –caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio–, su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes –servidumbres, medianerías, etc.–. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar al cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

Plano de situación.

Plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.

c) Condiciones de visado profesional:

Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará, en cuanto a visado profesional, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

En todo caso el contenido de los Proyectos de Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de actividad arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA núm. 134), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

Artículo 6.52 Informe Final de la Actividad Arqueológica.

1. Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

a) Informe técnico descriptivo de la actividad.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la actividad arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto del núcleo.

Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc.

La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

CAPÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL SITIO HISTÓRICO

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la actividad arqueológica.
- Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.
- Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

b) Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas. Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

c) Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Deberá incluirse en el Informe Final de la Actividad Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Artículo 6.53 Memoria Científica de la Actividad Arqueológica.

El contenido de la Memoria Científica de la Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Sección Segunda: Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación.

Artículo 6.54 Ámbito de aplicación.

1. Los niveles de cautela arqueológica se corresponden en el Plano de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Almegíjar con Zonas Arqueológicas identificadas mediante el grafiado de perímetros cerrados.
2. En estas zonas arqueológicas, las normas derivadas de los niveles de cautela asignados, serán de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.
3. De la conjunción de la Zona Arqueológica, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los

tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

Artículo 6.55 Niveles de Cautela Arqueológica.

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el Sitio Histórico de la Alpujarra son:

Nivel de Cautela Arqueológica A.

Artículo 6.56 Nivel de Cautela Arqueológica A.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del BIC Conjunto Enclave de la Mezquita, grafiado en el plano de ordenación estructural.
2. Las parcelas pertenecientes dicho ámbito serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.
3. Para los Bienes de Interés Cultural de esta zona será de aplicación de expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.
4. Cualquier tipo de obra o intervención que se pretenda realizar sobre el área delimitada a los efectos de su protección legal, habrá de ser informado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente. En cualquier caso, las actuaciones arqueológicas que se realicen sobre estos bienes deberán enfocarse desde una óptica integral y acorde con las obras que las motiven
5. En el resto del área delimitada, toda obra o intervención deberá contemplar la supervisión arqueológica mediante la aplicación del control arqueológico de movimientos de tierra. Según el resultado de esta supervisión, el tipo de excavación arqueológica podrá hacerse extensivo o completarse mediante sondeos arqueológicos
6. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivos, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.

Artículo 6.57 Liberaciones de cautelas arqueológicas.

1. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie. Será preceptiva la aportación por

arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación de cautelas.

2. La liberación definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Sección Tercera: Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas.

Artículo 6.58 Administración Competente.

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 6.59 Técnicos competentes para la dirección de las Actividades Arqueológicas.

Las Actividades Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Artículo 6.60 Abono de los costes de las Actividades Arqueológicas.

1. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el Artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.
2. Las actividades arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.
3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las actividades arqueológicas que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

Sección Cuarta: Normas de Procedimiento.

CAPÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL SITIO HISTÓRICO

Artículo 6.61 Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la Sección 2ª de la presente normativa.

2. Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

Artículo 6.62 Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.

1. El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Almegíjar en el momento de la solicitud de la licencia de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la actividad arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.

2. La administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Almegíjar y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.

3. En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Almegíjar comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4. La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

5. Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la actividad arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Almegíjar la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

6. En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Almegíjar establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la actividad arqueológica a realizar.

7. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Almegíjar continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la actividad arqueológica que haya de realizarse, que será quien mediante la oportuna Resolución de finalización de dicha actividad arqueológica, dictamine la liberación del solar, no debiendo comenzar las obras hasta tanto no esté concluido este procedimiento (Art. 22, párrafo 2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio de P.H.E. y Art. 22.2 y Art. 23 del Reglamento de Actividades Arqueológicas).

8. La realización de la actividad arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.

9. En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la actividad arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

10. El Ayuntamiento de Almegíjar en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas según el Art. 20.4 de la Ley 16/1986 de 25 de Junio del PHE.

Artículo 6.63 Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras.

1. El Ayuntamiento de Almegíjar en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

El tipo de actividad arqueológica necesaria, en su caso.

La obligación del promotor de realizar dicha actividad de acuerdo con la reglamentación vigente.

La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.

La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el punto 5 del artículo 11.32. de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

2. El Ayuntamiento de Almegíjar comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

El Ayuntamiento de Almegíjar velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las actividades previstas.

2. NORMAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO VII: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

TÍTULO VIII: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO IX. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

TÍTULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

TÍTULO XI. LOS SISTEMAS LOCALES.

TÍTULO XII. CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

TÍTULO XIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.

TÍTULO XIV. PROTECCIÓN AMBIENTAL

TÍTULO XV. RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL MUNICIPIO DE ALMEGÍJAR

TÍTULO VII. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 7.1 Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANOS A LOS ADMINISTRADOS

Artículo 7.2 La información urbanística del Planeamiento.

Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

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

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.3 Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

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

5. Asimismo se formalizará en el Ayuntamiento un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 7.4 Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas

acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca
- e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
- h. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento de Almegíjar.
- i. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la

finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento de Almegíjar podrá exigir la Cédula Urbanística para la parcelación, urbanización, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 7.5 Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración competente (municipal o sectorial), que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 7.6 El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TÍTULO VIII. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1 Órganos Actuantes.

El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Almegíjar, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 8.2 Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

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

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

Artículo 8.3 Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 8.4 Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a. Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.

b. Planes Especiales, que podrán ser:

- En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.

- En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.

- Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.

c. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.

d. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

e. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 8.5 Planes de ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están

integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal de Almegíjar y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.

3. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

Artículo 8.6 Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación y Ordenación Física tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en cualquier caso la estructura fundamental y las indicaciones de la documentación gráfica y de las fichas.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

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

c. De Protección, cuando tengan por finalidad la

rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

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

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

- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

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

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

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

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

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

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes

extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 8.7 Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General o de los Planes Especiales de Reforma Interior, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada

d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie. Las alturas y envolvente máximas respetarán lo establecido en el Título X y Título XII de estas Normas,

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 8.8 Definición y Clases.

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

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

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

Artículo 8.9 Instrumentos de gestión sistemática.

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

Artículo 8.10 Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

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

Artículo 8.11 Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del

correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley y estas Normas.

Artículo 8.12 Elección del Sistema de actuación.

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

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

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.13 Sistema de compensación.

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

en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

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

Artículo 8.14 Sistema de cooperación.

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

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

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

Artículo 8.15 Sistema de expropiación.

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

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

Artículo 8.16 Instrumentos de Gestión Asistemática.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

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

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

a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

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

c. La imposición de contribuciones especiales por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o coste mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

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

a. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b. La normalización de fincas.

Artículo 8.17 Expropiación forzosa.

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

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

a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución

cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

b. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

Artículo 8.18 Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 8.19 Contribuciones especiales.

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

Artículo 8.20 Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 8.21 Normalización de fincas.

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

adaptarla a las exigencias del planeamiento.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 8.22 Clases de Proyectos.

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

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

Artículo 8.23 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

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

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

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención

de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. 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 de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

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

Artículo 8.24 Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General.

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

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

Artículo 8.25 Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y

complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 8.26 Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 8.27 Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

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

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

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

c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 8.28 Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 8.29 Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares

reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- Obras en los edificios.
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- Demolición total.
- Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden 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 derriba 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.

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

5. Los proyectos de nueva planta sólo podrán referirse a una única parcela o a varias parcelas siempre que éstas sean colindantes y presenten una fachada continua.

Artículo 8.30 Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

a. Descripción documental de todos aquellos aspectos

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.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 8.31 Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 8.32 Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor 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.

2. 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 de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras 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 complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 8.33 Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

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

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

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

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

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

extractivas, actividades económicas o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

- j. Vertederos de residuos o escombros.
 - k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a. Vallados de obras y solares.
 - b. Sondeos de terrenos.
 - c. Apertura de zanjas y calas.
 - d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
 - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - f. Instalación de grúas.

Artículo 8.34 Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

Artículo 8.35 Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

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

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

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

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

Artículo 8.36 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 la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto

TÍTULO IX. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias.

Artículo 9.1 Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

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

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

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el

municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 9.2 Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
- c. De obra menor.
- d. De zanjas y calicatas.
- c. De otras actuaciones urbanísticas.
- d. De primera utilización.
- e. De apertura de establecimientos

Sección 2ª. Licencia de Parcelación.

Artículo 9.3 Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en terrenos con régimen de suelo urbano así como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de o establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 9.4 Licencia de Parcelación.

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

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

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

6. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 3ª. Licencia de Obras.

Artículo 9.5 Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

CAPÍTULO I. LICENCIAS URBANÍSTICAS

- a. De urbanización.
- b. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 9.6 Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 9.7 Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

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

- a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c. Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

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

f. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

g. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

h. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

i. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

j. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos en su caso.

k. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles

l. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

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

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas y en la legislación aplicable.

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta

tras la que podrán comenzar las obras.

5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

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

7. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1 .a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

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

Artículo 9.8 Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse

CAPÍTULO I. LICENCIAS URBANÍSTICAS

para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

- a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.
- b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
- c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
- e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

Artículo 9.9 Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

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

Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 9.10 Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica

que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización, hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

- a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
- b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
- c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d. Informe del Servicio Municipal de agua
- e. Longitud de la zanja en metros.

Sección 5ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.

Artículo 9.11 Licencia de Primera Utilización.

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

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

- a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.
- b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos

preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.
- b. 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.
- c. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- e. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- f. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.
- g. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

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

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la

CAPÍTULO I. LICENCIAS URBANÍSTICAS

ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 9.12 Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección 6ª. Eficacia de las Licencias.

Artículo 9.13 Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.

c. Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo más alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho

del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 9.14 Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 9.15 Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

CAPÍTULO II. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

Artículo 9.16 Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 9.17 Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 9.18 Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

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

a. En urbanizaciones:

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

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de

cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

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

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

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles e instalación:

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

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

Artículo 9.19 Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será

preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 9.20 Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 9.21 Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal 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 medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo 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. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán

CAPÍTULO II. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2ª: Declaración de Ruina.

Artículo 9.22 Declaración de Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

5. Los edificios catalogados deberán contar con la previa declaración de ruina, que deberá ser autorizada por la Delegación de Cultura de Granada, tal y como lo establece el artículo 24 de la Ley 16/85 de PHE.

Sección 3ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 9.23 Contenido del Deber de Conservación de Solares.

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

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos de 2 metros de altura mínima.

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

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

Artículo 9.24 Destino Provisional de los Solares.

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

a. Espacio libre ajardinado o pavimentado para la estancia de personas

b. Recreo para la infancia.

c. Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos así como localizar instalaciones provisionales de carácter desmontable, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO X. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones estructurales del Capítulo VI del Título V y las determinaciones pormenorizadas del Capítulo VII del Título XII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
3. Para el Núcleo Urbano y los elementos del Patrimonio Catalogado serán de aplicación las determinaciones propias de los mismos, sin perjuicio de la posible aplicación subsidiaria de las determinaciones del presente Título.
4. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
5. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 10.2 Condiciones de Habitabilidad Urbana.

El suelo urbano cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones.

En especial deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/03, de 17 de Noviembre, del Ruido, y el Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía.

Artículo 10.3 Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

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

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas

condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

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

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de

crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujeas asociadas a los elementos tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios más característicos de la edificación y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo generalmente la fachada y la disposición de los forjados, y en su caso, los restos de elementos arquitectónicos más característicos, se interviene en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

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

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las

CAPÍTULO II. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras en edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación siempre que dichas obras no supongan un aumento de edificabilidad, ocupación o altura por encima de las determinadas por el Plan General, adaptándose los edificios en los casos que proceda a las nuevas alineaciones.

3. Los tipos de obras en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado se rigen por lo establecido en el Capítulo V del Título VI.

Artículo 10.4 Uso Global, Uso Pormenorizado y Uso Prohibido.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

3. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o

sector delimitado.

4. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

5. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

6. De forma genérica y sin perjuicio de las determinaciones específicas establecidas por este Plan, los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe en el cuadro de Tipos de Usos, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados.

7. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

8. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

9. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes y en las determinaciones de este Plan.

Artículo 10.5 Uso Público y Uso Privado.

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

CAPÍTULO II. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 10.6 Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL	Residencial tradicional	
ACTIVIDADES ECONOMICAS	Industria y almacenamiento Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil	
	Dotacional	Docente Deportivo Servicios de interés público
		Sanitario Asistencial Cultural Administrativo público Servicios urbanos Religioso
	Servicios públicos	Cementerio
	Zonas verdes o jardines Parques Áreas de ocio Parques Fluviales	
	Viario Centros de transporte Infraestructuras urbanas básicas	

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 10.7 Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. En los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial de Ordenación correspondien

Sección 1ª: Condiciones de la Parcela.

Artículo 10.8 Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 10.9 Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.10 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10.14. Condiciones Para La Edificación De Una Parcela, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 10.11 Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán 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 en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 10.2 Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 10.14, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando existan edificaciones colindantes rodeando la parcela, que dichas edificaciones se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

5. No se admitirán no agregaciones ni segregaciones en el suelo urbano consolidado. Excepcionalmente y previo informe favorable y vinculante de la Delegación de Cultura. Podrán realizarse agregaciones y segregaciones siempre que contribuyan a la mejora y recuperación de los valores patrimoniales de la trama urbana del núcleo. Deberán estar vinculadas a un proyecto de obra que deberá ser previamente sometido a la consideración y aprobación de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 10.13 Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 10.14 Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b. Condiciones de urbanización:

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos 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 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

I) 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.

II) 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, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Sección 2ª: Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Subsección 1ª: Definición y Aplicación.

Artículo 10.15 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en

sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.16 Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Subsección 2ª: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Artículo 10.17 Tipos de calles.

A efectos de la posición y forma de la edificación en la parcela, se deberá tener en cuenta el tipo de calles, definiendo se éstas a partir de la Calle oficial como aquella que discurre entre alineaciones oficiales. De esta forma tendremos una tipología de calles como sigue:

Calle “paseo mirador”; la que discurre generalmente de forma paralela a las curvas de nivel del terreno, dispuesta de tal forma que posibilita las vistas hacia el barranco de los viandantes. La altura de los edificios en su lateral del valle no excede de la rasante del paseo mirador. En ellas no es admisible la limitación visual por encima del plano que une la alineación del “valle”, con la línea de altura máxima en la alineación de la “montaña” de la manzana en cuestión.

- Calle “visibilidad máxima” aquella que discurre generalmente de forma paralela a las curvas de nivel y en la que las edificaciones del lateral del valle tienen una altura que no excede de 1.00 metros, por lo que la visibilidad del paisaje es óptima. En ellas no es admisible la limitación visual por encima del plano que une la alineación del “valle” en su cota +1.00 metros, con la línea de altura máxima en la alineación de la “montaña” de la manzana en cuestión

- Calle “visibilidad media” aquella que discurre generalmente de forma paralela a las curvas de nivel y en la que las edificaciones del lateral del valle tienen una altura máxima de 3.00 metros, por lo que existe cierta visibilidad del paisaje, bien desde rampas o accesos de mayor cota, bien con la presencia de los panoramas sobre la edificación.

Calle “derecho a vistas”; discurre paralelamente a las curvas de nivel del terreno, dispuesta de tal forma que

posibilita las vistas hacia el barranco de los miradores de las viviendas de mayor altura.

Calle “horizontal”; discurre de la misma forma pero sin posibilitar las vistas ni para los viandantes ni para los moradores de las viviendas altas. Se da en zonas prácticamente horizontales.

Calle “vertical”; discurre habitualmente perpendicular a las curvas de nivel del terreno, comunicando entre sí las calles horizontales.

Artículo 10.18 Alineación.

1. La alineación es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Física del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas. Son los límites que el Plan General fija entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 10.19 Alineaciones oficiales.

Alineaciones exteriores: Son los límites que el Plan General de Ordenación Urbanística o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Finca remetida: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de la edificación

Artículo 10.20 Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el 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 cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el 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 10.21 Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 10.22 Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de edificación, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

2. El retranqueo puede ser:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- Retranqueo en planta baja para formación de tinaos.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

4. Se podrá fijar también en los restantes linderos de la parcela.

Artículo 10.23 Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones colindantes o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 10.24 Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 10.25 Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se

considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

[Subsección 3ª: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.](#)

Artículo 10.26 Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 10.27 Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 10.28 Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.29 Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 10.30 Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc., siempre y cuando cumplan con las condiciones del artículo 10.3 en lo que respecta al tipo de obras autorizables.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona, su superficie no podrá exceder de los veinticinco (25) metros cuadrados, ni del 10% de la superficie del espacio libre privado en el que se localice. Su altura no superará los trescientos cincuenta (350) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

[Subsección 4ª: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.](#)

Artículo 10.31 Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros 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. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad neto es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 10.32 Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los tinaos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otras

determinaciones.

3. Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Artículo 10.33 Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

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 resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

[Subsección 5ª: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.](#)

Artículo 10.34 Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

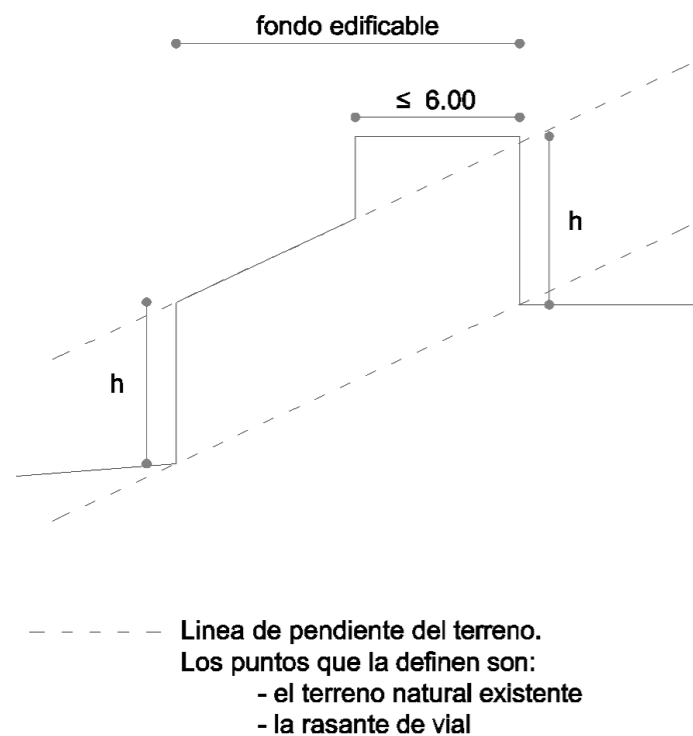
En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 10.35 Envolvente máxima.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

1. La envolvente máxima es el volumen definido por las determinaciones del planeamiento dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

2. Todos los puntos del edificio en la sección de cada cota de referencia, con excepción de las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima, deberán incluirse dentro de la envolvente máxima definida a partir de las alturas reguladoras (h) en cada línea de edificación, las rasantes de viales y la pendiente del terreno natural, de acuerdo con el siguiente esquema.



Artículo 10.36 Altura Reguladora. Valores

1. Como criterio general se establece el criterio de que en las calles consolidadas predominará la adaptación de las alturas de los edificios a las alturas de las cornisas y plantas predominantes, antes que a las alturas propuestas por el Plan, que se entenderán en todo caso como alturas máximas. Tal extremo, deberá quedar suficientemente justificadas en la documentación de los proyectos técnicos que se redacten.

2. Queda expresadamente prohibidos los semisótanos así como Las rampas de acceso a los sótanos vistas desde la calle.

La altura de pisos (Medida de suelo a suelo) queda fijada en un mínimo de 2,50 m. y un máximo de 2,85 m.

4. La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,20 m. y como máximo el resultante de aplicar el art. Relativo a la medición de altura máxima de las presentes Normas. Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m. como mínimo.

5. Altura reguladora o máxima es la señalada en el Plano de Ordenación Física o por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc., cuando los mismos estén autorizados.

6. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica máxima y mínima determinada que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

7. Solamente se aceptará una planta retranqueada cuando la vivienda tenga fachada a dos o más calle (o paratas), en ninguna de ella se producirá fachadas con más de dos plantas como resultado de la tercera.

En ningún caso se podrá aceptar una cuarta planta, ni siquiera aunque el resultado de las distintas fachadas no suponga más de dos alturas. Las alturas siempre se computarán desde la rasante de la calle o terrenos más bajo.

8. Queda expresadamente prohibidas las entreplantas dentro del Sitio Histórico.

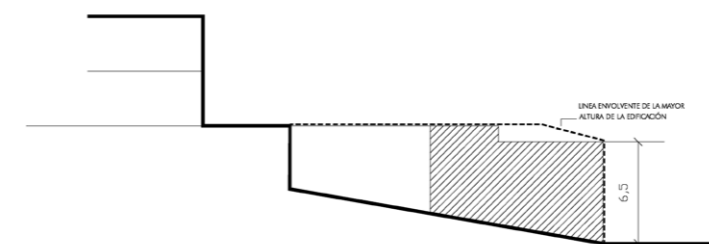
9. En el Núcleo Urbano se ha definido la altura máxima permitida con el criterio general de mantener las alturas actuales, no solo en cuanto al número de plantas sino también a la altura total del edificio y de cada una de sus plantas. En este sentido, dentro del Núcleo Urbano se establece el criterio general de que predominará la adaptación de las alturas de los edificios a las alturas de las cornisas y plantas propias de la volumetría y del escalonamiento del entorno. Dentro del Núcleo Urbano, las alturas previstas por el Plan oscilan entre cero (0) plantas, y tres (3) plantas, en función de las características físicas de cada zona, de las alturas existentes, de la existencia o no de visibilidad del paisaje, y de los criterios tradicionales de formación de los volúmenes escalonados de la edificación. Las equivalencias métricas del número de plantas son las siguientes.

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
(PB) 1	3.00 m	3.45 m
(PB+1) 2	5.80 m	6.25 m
(PB+2) 3	8.60 m	9.15 m

Excepcionalmente, en zonas incluidas en la delimitación del Núcleo Urbano, cuyas alturas existentes son mayores y que expresamente se reflejan en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas, se permite un máximo de 7,00 m para la edificación de dos (2) plantas y 10,00 m para las tres (3) plantas.

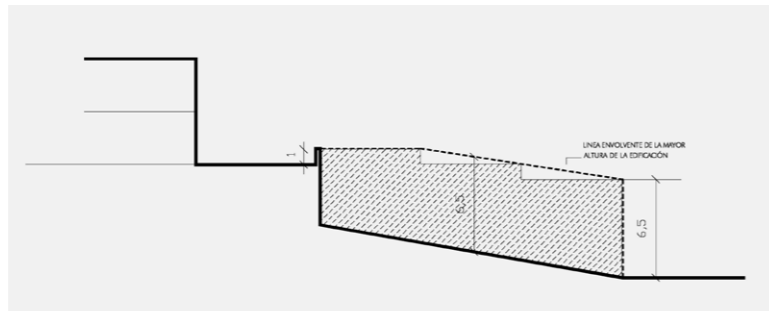
10. A fin de preservar la existencia de vistas panorámicas debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse necesariamente a la topografía natural, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada calle considerada teniendo en cuenta los siguientes criterios generales, (así como la ordenación física que para cada una de las parcelas se establecen en los planos de ordenación correspondientes):

. **Calle mirador / paseo mirador:** se trata de las calles mejor cualificadas por la existencia de vistas panorámicas excepcionales, en las que el edificio no podrá sobrepasar la cota de rasante del viario o espacio público colindante



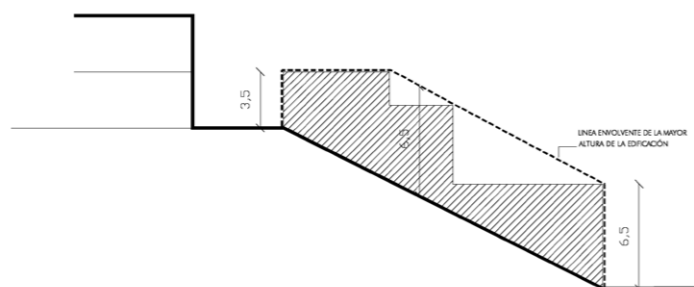
CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

. **Calle con visibilidad máxima:** se trata de otras calles cualificadas por la existencia de vistas panorámicas notables, en las que el edificio no podrá superar en más de 1,00 metros la cota de rasante del viario o espacio público colindante

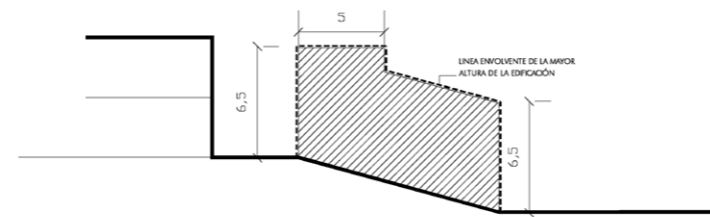


Calle con visibilidad media: se trata de calles cualificadas por la presencia del paisaje como elemento cualificador, en las que el edificio no podrá superar en más de 3,00 metros la cota de rasante del viario o espacio público colindante. Generalmente se trata de edificaciones ya existentes en las que se pretende el mantenimiento de las alturas actuales.

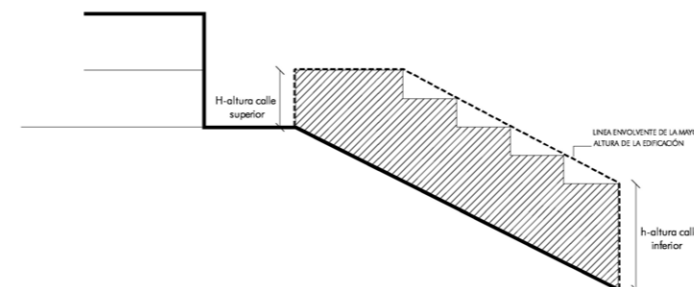
. **Calle con derecho a vistas:** Se trata de las calles más numerosas en las que tradicionalmente los edificios presentan dos plantas de altura en su fachada hacia el valle, mientras que su fachada hacia la montaña únicamente se eleva una planta, hecho que permite que las casa de la manzana superior se asomen al valle por encima de ella. De ahí la denominación de “calles con derecho a vistas”. El edificio no podrá superar en más de 3,50 metros la cota de rasante del viario o espacio público colindante.



. **Calle horizontal:** Afecta a las manzanas de edificación asentadas en las zonas de menor pendiente del núcleo de población. En ellas el edificio no podrá superar en más de 6.50 metros la cota de rasante del viario o espacio público colindante, con la excepción de aquellos casos en que expresamente se establezca otra altura en los planos de ordenación.

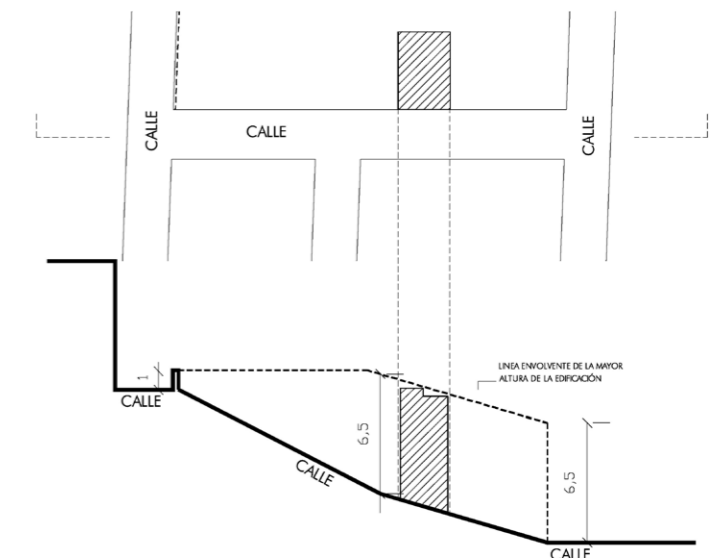


. **Calle en pendiente:** Se trata de los tramos de las manzanas que presentan su fachada a las calles verticales o en pendiente en las que se prevé que los edificios adapten sus volúmenes a la pendiente de los viales y espacios públicos. La envolvente de la edificación estará establecida por una línea paralela a la rasante de la calle separada verticalmente la altura máxima en metros prevista para el tramo de calle en cuestión. Esta envolvente, estará limitada por la altura máxima de la edificación de la fachada superior de la manzana en que se inserte el edificio.



De esta forma el proyectista deberá acompañar en los proyectos (tanto de nueva planta como de rehabilitación) planos de PLANTAS GENERALES DECUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO, ALZADOS GENERALES DE TODO EL FRENTE DE FACHADA DE LA MANZANA y SECCIÓN GENERAL DE LA MISMA, en los que se justifique el cumplimiento de la normativa de alturas así como de los criterios generales de medición

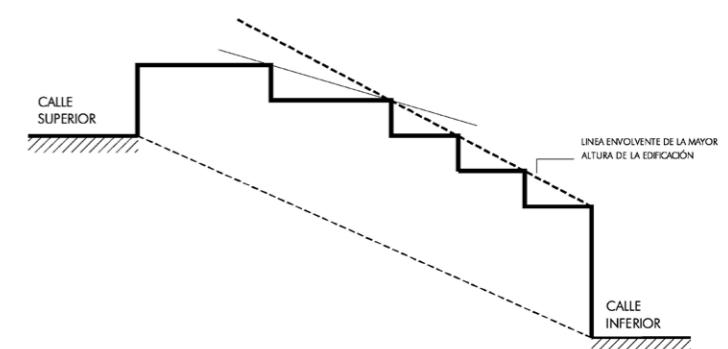
La medición de la altura máxima de los edificios quedará limitada, además, a fin de proteger los derechos históricos a vistas y al paisaje. Para ello la altura máxima de todo edificio en ningún caso podrá ser superior a la línea envolvente de la mayor altura de la edificación que corresponda a las parcelas de su manzana. Por tanto, este extremo deberá ser debidamente justificado en los planos de alzados y secciones generales que hay que incorporar a los proyectos para la justificación del cumplimiento de la normativa de alturas.



Asimismo los escalonamientos no serán mayores de la altura de una planta y/o 3 mts, y no se permitirán forjados inclinados. Además, dichos escalonados de la edificación no podrán sobresalir más de dos metros respecto de los colindantes ya existentes.

La pendiente de la línea que resulta de unir dos escalones sucesivos de la edificación no será en ningún caso superior a la resultante de unir la rasante superior e inferior de la manzana según una sección transversal de la misma.

Se hace constar que las alturas señaladas en los planos se entenderán siempre sin perjuicio de la existente, que podrá conservarse en el caso de rehabilitación del inmueble.



CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 10.37 Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales

Artículo 10.38 Construcciones e Instalaciones por Encima de la Envolvente Máxima.

No se permitirá ninguna construcción por encima de la altura reguladora, ni cuerpos de ascensor ni cajas de escalera, excepto las cámaras de aire y elementos de cubierta tradicional, las chimeneas tradicionales, las locanas para acceso a los terraos, según las condiciones establecidas en el artículo sobre locanas y los lucernarios tradicionales.

Artículo 10.39 Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia.

La cota de referencia constituye el punto de origen para la medición de la altura de la edificación.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora

se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de quince (15) metros, adoptándose el mismo criterio para las plantas ático. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará en función de la establecida por el Plan General hacia cada vial. Esta altura se aplicará de acuerdo con el esquema de la envolvente máxima hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta, adoptándose el mismo criterio para las plantas ático.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios

expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 10.40 Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial,

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 10.41 Relación Ancho de Vial - Altura de las Edificaciones.

En aquellas zonas en las que el Plan no fijara gráficamente la altura reguladora, o ésta quede abierta a la interpretación, las nuevas construcciones cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y el ancho de calle superior a la proporción 2:1.

Artículo 10.42 Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano. Se considerará sótano la planta en la que todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo de la misma se sitúen por debajo de la rasante del terreno.

b. Se considerará semisótano aquella planta en la que su forjado de techo se sitúe parcialmente por debajo de la rasante del terreno, o bien que el mismo no sobrepase en más de ciento diez (110) centímetros la rasante del terreno, medido a la cara superior del forjado. se prohíben en todo el BIC Sitio Histórico y su entorno de protección.

c. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinte (120) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinte (120) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

d. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los

planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se prohíben en todo el BIC Sitio Histórico y su entorno de protección.

e. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 10.43 Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 10.44 Sótanos.

1. En el Núcleo urbano no se permitirán semisótanos ni sótanos cuyo forjado superior se sitúe por debajo de la cota del punto inferior de la parcela correspondiente.

2. Sótanos:

- Se considerará sótano cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.

- La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

- El número total de sótanos, no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

3. Semisótanos:

- se prohíben en todo el BIC Sitio Histórico y su entorno de protección.

Artículo 10.45 Entreplantas.

Se prohíben en todo el BIC Sitio Histórico y su entorno de protección.

Artículo 10.46 Planta Baja.

Es la Planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

- Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos (300) centímetros.

- Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 10.47 Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos sesenta (260) centímetros.

Artículo 10.48 Terrazas

Quedan prohibidas las terrazas descubiertas con las siguientes excepciones:

1. Sobre los tinaos existentes o de nueva planta que se autoricen.

2. En los edificios que tengan acceso a un terrao con cota similar o inferior a su planta de piso se autorizan con las siguientes limitaciones:

- Quedarán adosadas al cuerpo de edificación desde el que se accede.

- Su superficie no excederá del 20 % de la superficie del terrao y/o de 10 m².

- Quedarán retranqueadas una distancia mayor o igual a 2 metros desde los beriles y de sus linderos.

Los pretilos de las terrazas se resolverán con las soluciones tradicionales a base de balaustres formados por rollizos de madera, listones verticales de madera con o sin dibujos geométricos, o petos ligeros con formaciones geométricas a base de ladrillos cerámicos encajados.

Artículo 10.49 Entrantes, Salientes y Patios.

1. No se permitirá salir de las alineaciones oficiales marcadas en este Plan más que con los vuelos o los tinaos que se prevén expresamente en las mismas, o aquellos otros que se establezcan en los Estudios de Detalle.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

Las alineaciones establecidas por los estudios de detalle deberán contar con informe previo favorable y vinculante de la Delegación de Cultura y solo estarán permitidas cuando supongan una mejora o recuperación de la rama urbana tradicional.

2. Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial con el objeto de realizar tinaos, siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y acabados a la fachada del edificio retranqueado. En estos casos será de aplicación lo señalado en el capítulo relativo a las Condiciones Generales de Estética de las presentes Normas Urbanísticas, así como las normas relativas a la regulación de los tinaos.

3. En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m. de las líneas de medianería.

4. Se permiten terrazas entrantes con una profundidad no superior a su ancho.

5. Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados. Solo se permitirán patios de luces de 4x4 m. de dimensión máxima, como medida de higiene, deberán tener expedito un acceso a nivel de planta baja con un ancho mínimo de 3 metros en todo su recorrido bien en concepto de vía pública bien como espacio común del inmueble. Cualquier otra solución requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle para la ordenación interior de los volúmenes dentro de la parcela.

Artículo 10.50 Tinaos y vuelos.

1. Se recomienda el uso de "tinaos" y vuelos de manera racional, de modo que las nuevas construcciones se identifiquen y adapten al ambiente y entorno en el que se ubican.

2. TINAOS: Se trata de unos espacios de transición entre lo público y lo privado donde el edificio avanza sobre la vía pública, o visto de otro modo, donde el espacio público se introduce en las parcelas para crear estos espacios singulares en el medio ambiente tradicional de estos núcleos.

Se autoriza expresamente el mantenimiento de los tinaos ya existentes que cruzan la vía pública, no pudiendo ampliarse ni aumentar su ocupación sobre la

calle oficial (Varios existentes) Para los de nueva creación, no se permitirán sobre calles oficiales a excepción de aquellos casos en que así quede grafiado en los planos de ordenación. Sin embargo se podrán crear en el interior de las parcelas o sobre calles de nueva apertura cuando así lo prevean los Estudios de Detalle o los Planes Especiales. Salvo determinación distinta por los planes de desarrollo, su longitud máxima "L", será de 6 m. Y su anchura mínima "A" de 2 m.

4. Los "tinaos" que no cruzan la vía pública existentes (cuyas distintas soluciones se representan) deberán respetarse, pudiendo ampliarse sin aumentar su ocupación sobre la calle oficial. Los de nueva creación no se permitirán sobre calles oficiales, pudiendo crearse, por tanto, en el interior de las parcelas o sobre calles no oficiales cuando así lo prevean los Estudios de Detalle o los Planes Especiales que se aprueben.

5. En el Plan se han definido espacios con tolerancia para la construcción de tinaos, con observación de las siguientes condiciones:

-El ancho total del tinao no será menor que el grafiado en planos.

-El tinao puede ampliarse dentro de la parcela edificable.

-No existen limitaciones respecto de la longitud máxima del tinao de cada edificio si bien en caso de retranquearse de los linderos dicha separación será mayor o igual a 3,00 metros.

Su rasante será similar a la del viario público colindante de modo que quede garantizado su uso público sin limitaciones.

- El espacio del tinao será de cesión pública y en tal sentido será escriturado a favor del ayuntamiento correspondiente.

6. En el Plan se han definido manzanas donde se ubican tinaos en planta baja, los cuales quedan regulados por las siguientes condiciones:

-Su rasante será similar a la del viario público colindante de modo que quede garantizado su uso público sin limitaciones.

-Se resolverá la continuidad peatonal con los restantes tinaos proyectados.

El tinao puede ampliarse dentro de la parcela edificable.

7. Excepcionalmente se podrán autorizar tinaos de nueva creación en manzanas incluidas dentro del suelo urbano consolidado con los siguientes condicionantes:

-Su longitud no será mayor del 10% de la longitud total del frente de manzana donde se ubique y oscilará entre 3 y 5 metros

-Su fondo oscilará entre 2 y 3 metros Permitiendo la existencia de un ancho de vía pública no cubierto por tinao igual o mayor a 3 metros Y siempre que ello no limite la funcionalidad de dicho vial.

-Su autorización requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que afecte a todo el frente de la manzana en el que se justifique la viabilidad de su creación, y se valoren las distintas alternativas existentes para su implantación. En este caso, se dará prioridad a aquellas viviendas existentes con elementos perturbadores expresamente señalados por el plan y cuya eliminación o adecuación a las normas establecidas se realice de manera previa o simultánea a la autorización del tinao de nueva creación.

Artículo 10.51 Vuelos.

Vuelos cerrados: no se admiten.

Vuelos abiertos: se permiten fuera del núcleo urbano con un vuelo máximo del 15 % del ancho de la calle, y un máximo de 0,40 m. Su longitud máxima será de 1,50 m. siendo la separación mínima entre ellos de 1,50 m. y de 0,75 m. a medianera. Estarán situados a una altura libre mínima de 2,50 m. sobre la vía pública.

Artículo 10.52 Apoyos.

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales, salvo para la construcción de tinaos en los términos establecidos por el Plan.

Artículo 10.53 Locanas y lucernarios

1. Excepcionalmente se autoriza la construcción de locanas para acceso a los terraos. Ello ocurrirá cuando concurra todo lo siguiente:

-El edificio tenga una superficie de cubierta superior a 50 m².

-El edificio no tenga acceso directo a otros terraos.

-Cuando no tenga un frente de fachada con altura menor de

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

2,00 metros a otro terrao de su propiedad.

En tales casos, las locanas se atenderán a lo siguiente:

-Se ubicarán en el terrao de menor cota del edificio.

-Se resolverán mediante un volumen creciente en altura siguiendo la solución tradicional, no pudiendo exceder esta de 1,80 metros de altura totales.

-Su ancho total no excederá de 1,25 metros

-Se ubicarán separadas de sus fachadas una distancia igual o mayor de 5,00 metros

2. La autorización para la colocación de las locanas de acceso al terrao siempre quedará sujeta a informe favorable de la Consejería de Cultura, que estudiará la conveniencia o no de la ubicación de las mismas en su caso, debiendo contar con el proyecto de edificación con un análisis visual donde se constate que la locana no interfiere en las posibles vistas desde el espacio libre o vial público alguno sobre el paisaje urbano o natural.

3. Los lucernarios deberán cumplir con las mismas condiciones de acceso y de impacto visual. Deberán además responder a la tipología tradicional del lugar, de forma rectangular y dimensiones máxima de 50x50x50cm, en las que los huecos de iluminación están planteados en los laterales y la cubierta se formalice con la tipología alpujarreña.

Artículo 10.54 Cerramientos y cercas.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y espesores típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado y acabado a base de revocos o revoquillos de mortero de cal. No obstante lo anterior, la altura y características del cercado tendrá las siguientes limitaciones:

1. En solares cuya altura máxima definida en el Plan sea la correspondiente a las calles de visibilidad media o máxima, altura máxima del cercado será de 1,00 metro.

2. En solares el Plan prevea una edificación retranqueada con respecto a la calle superior, o que dicha calle tenga la consideración de paseo mirador el cercado deberá realizarse obligatoriamente mediante una balaustrada de mampostería y rollizos de madera, o a base de balaustres

planos de madera.

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 del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

4. En las zonas de edificios aislados las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1.30 m. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 m. con rejas o setos verdes.

Artículo 10.55 Condiciones de la Parcela.

1. En el ámbito de este Plan se considera que las parcelas existentes reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras. Se establece el criterio de no modificar la parcelación existente, quedando prohibida su modificación salvo en los casos en que con ello se restituya una parcelación histórica alterada en época reciente (extremo éste que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado). En tales casos, la restitución del parcelario histórico requerirá el informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura. Quedan excluidos del cumplimiento de lo anterior aquellos espacios no consolidados incluidos en una U.E., en cuyo caso primará lo establecido expresamente para dicha U.E. Los expedientes para la modificación parcelaria serán autorizados con el informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura y contendrán la siguiente documentación:

- Documentación fotográfica y gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones (cuando existan), con plantas, alzados, secciones, etc. A escala 1/100.

- Justificación de los motivos de la modificación parcelaria que se solicita por restitución de parcelarios históricos, arquitectónicos, patrimonial u otros de otro índole que justifiquen la misma.

- Estudio pormenorizado del estado actual de las parcelas y del resultado de la reparcelación en relación a las características predominantes en la manzana en la que se localizan, por superficie, frentes de fachadas, arquitectónicas, etc.

2. Excepcionalmente podrán admitirse las agregaciones de parcelas al objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, o por existir parcelas que

imposibiliten el desarrollo de una vivienda mínima cuando tales agregaciones no vengan contempladas expresamente en los planos de ordenación, se tramitará un expediente de reparcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento respectivo con el previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura cual requerirá para la tramitación de dicho expediente por el Ayuntamiento la solicitud de un informe previo a la Consejería de Cultura, que será en todo caso vinculante.

Artículo 10.56 Estacionamiento obligatorio de vehículos.

1. Es obligatorio que toda edificación de obra nueva que cuente con acceso rodado, a excepción de las comprendidas dentro del ámbito denominado Núcleo Tradicional, esté dotada con las correspondientes plazas de estacionamiento completamente acabadas en el momento de finalizar las obras de edificación, y en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m. cuadrados construidos. Dicha obligación tendrá no obstante las siguientes matizaciones:

-Alojamiento: una plaza por cada unidad de alojamiento y, como mínimo, por cada 100 m. cuadrados construidos.

-Hoteles: una plaza cada dos camas –o 1 de matrimonio-, o cada 75 m. cuadrados construidos.

-Oficinas y servicios públicos: una plaza cada 50 m. cuadrados construidos.

-Educación, sanitario y asistencial: una plaza cada 50 m. cuadrados construidos.

2. A los efectos del cumplimiento de esta dotación mínima, podrán computarse las plazas situadas fuera de la parcela, cuya asignación a la edificación de que se trate pueda justificarse debidamente, quedando la plaza vinculada a ésta de forma inseparable (Inscripción registral).

3. El Ayuntamiento podrá excusar esta exigencia, cuando resulte suficiente justificado y las plazas estén cubiertas por otros medios. Podrá proceder del mismo modo, por razones derivadas de la accesibilidad o para evitar agresiones al medio ambiente, a la estética urbana o a la tipología del edificio. En todo caso, la necesidad de dotar de plaza de aparcamiento estará siempre supeditada a las necesidades de conservación del patrimonio cultural, por lo que en ningún caso estará justificada la dotación de tales plazas si afecta a valores culturales protegidos por este Plan.

4. En los aparcamientos públicos y en las zonas de

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

estacionamiento en superficie, se dispondrán plazas para minusválidos o personas que necesiten hacer uso de superficie superior, con las condiciones y en la proporción que se establezca en la Norma Municipal de supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones que deben cumplir los locales para aparcamiento de vehículos y sus accesos como mínimo son las que se establecen al efecto en el Capítulo relativo a las Condiciones Generales de Uso.

Sección 3ª: Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.

Artículo 10.57 Definición.

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.

Artículo 10.58 Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Subsección 1ª: Condiciones de Calidad.

Artículo 10.59 Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 10.60 Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en el Código Técnico de Edificación (CTE).

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras,

muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de Edificación (CTE) sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección 2ª: Condiciones Higiénicas de los Locales.

Artículo 10.61 Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 10.62 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.
- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 10.63 Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos,

lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 10.64 Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo el almacenaje y las instalaciones al servicio del edificio y los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano.

Artículo 10.65 Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

5. Deberá cumplir la normativa vigente, así como el Código Técnico de Edificación (CTE).

Artículo 10.66 Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 4ª: Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 10.67 Definición.

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.

Artículo 10.68 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de Edificación (CTE).

Subsección 1ª: Dotación de Agua.

Artículo 10.69 Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria

de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1.979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 10.70 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.

Artículo 10.71 Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

Artículo 10.72 Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 10.73 Combustibles Líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará

definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 10.74 Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 10.75 Energías Alternativas.

En materia de utilización de energías alternativas, los edificios de nueva construcción deberán ceñirse a las exigencias del Código Técnico de Edificación (CTE), previendo espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Queda expresamente prohibida la colocación de placas solares en las cubiertas en el BIC y entorno de BIC.

Artículo 10.76 Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Subsección 2ª: Dotaciones de Comunicación.

Artículo 10.77 Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en la normativa vigente.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 10.78 Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, 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 receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 10.79 Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Subsección 3ª: Servicios de Evacuación.

Artículo 10.80 Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

2. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

Artículo 10.81 Evacuación de Aguas Residuales.

1. Todas las edificaciones deberán cumplir las características mínimas de vertido que establece el Real Decreto Ley 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y la normativa que la desarrolla.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en las normas correspondientes,

y en todo caso no verterán a la red de alcantarillado sin cumplir las determinaciones técnicas municipales establecidas en las ordenanzas al respecto.

3. Todas las edificaciones en suelo urbano deberán resolver la evacuación de aguas residuales siempre mediante su conexión a la red de saneamiento municipal y de ésta a una Estación Depuradora de Aguas Residuales. Exclusivamente para edificaciones en Suelo No Urbanizable que no puedan tener acceso a dicha red se permitirá el uso de soluciones que garantice la depuración de aguas residuales tales como fosas sépticas, prohibiéndose soluciones como pozos ciegos o similares.

4. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada cien (100) metros cuadrados de local.

5. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

Artículo 10.82 Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas actividades económicas se realizará a través de chimeneas, se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia y se resolverá de manera tradicional.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas actividades económicas, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas

alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m³/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b. Tipo de edificio (BIC, Catalogado, ...etc.)

c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metro de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

* Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

* Características técnicas y funcionales de los equipos.

* Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

* Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

d. El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevaría la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 10.83 Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. 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.

Subsección 4ª: Instalaciones de Confort.

Artículo 10.84 Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central,

el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. 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 o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda. Se definirá la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana en edificios destinados a vivienda cuando por motivos justificados no

se incluya en proyecto la preinstalación con sistema de aire centralizado para cada vivienda o para el conjunto del edificio.

8. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

9. Queda terminantemente prohibido la ubicación de maquinaria de climatización vista en la cubierta de los edificios en las zonas BIC y Entorno Inmediato de protección.

Artículo 10.85 Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Justificadamente, se podrán exceptuar los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

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 a ciento cincuenta (150) centímetros 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. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

11. En el Sitio Histórico los aparatos elevadores deberán ubicarse de manera que no se perciban exteriormente, evitando en todo momento la aparición de torretas en cubierta.

Sección 5ª: Condiciones de Seguridad en los edificios.

Artículo 10.86 Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 10.87 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios se aplicarán según la normativa vigente, siendo en general de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 10.88 Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. 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 tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (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.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

Artículo 10.89 Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 10.90 Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

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 10.91 Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el Código Técnico de Edificación (CTE) y la normativa

vigente sobre accesibilidad.

Artículo 10.92 Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. 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 y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 10.93 Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en el Código Técnico de Edificación (CTE).

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas 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 una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

Artículo 10.94 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 ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento.

Artículo 10.95 Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

Artículo 10.96 Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio que establece o alas que se remite el Código Técnico de Edificación (CTE) y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier

otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 10.97 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 10.98 Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los

elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

Sección 6ª: Condiciones Ambientales.

Artículo 10.99 Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 10.100 Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron 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 10.101 Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no actividades económicas deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 10.102 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 10.103 Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Sección 7ª: Condiciones de Estética.

Artículo 10.104 Definición y ámbito de 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 del núcleo o en el medio rural, como un bien cultural a custodiar.

2. Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes 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 normativa de las zonas

urbanas o rústicas.

Artículo 10.105 Protección de la cultura estética del Medio Ambiente.

1. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas rústicas no edificadas, corresponde a el Ayuntamiento, por lo que cualquier situación que pudiera afectar a la percepción del núcleo o del campo deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen del núcleo o el campo. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen cultural heredada.

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 de acuerdo con lo dispuesto en el art. 98.2 del Reglamento de Planeamiento. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, sistemas de cubiertas, cornisas, 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, se exigirá la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, 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. Las determinaciones o condiciones a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo. (Según queda definido en las Normas de Catalogación).

Artículo 10.106 Protección del entorno y 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 determinan 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, conservación 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 menos interés. En 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 rehabilitación 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 adecuarse al estilo o variantes de la fachada existente, manteniéndose los elementos de remate que permitan 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.

6. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y 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 o rural.

7. El Ayuntamiento respectivo, exigirá la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

8. 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.

9. 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.

10. 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 y texturas admisibles.

Artículo 10.107 Medianerías y paramentos al descubierto.

1. Las medianerías y demás paramentos al descubierto habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que formen parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento.

2. El Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 246 L.S.A. podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, obras que se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el deber de conservación.

3. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento respectivo podrá asumir la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

4. Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

Artículo 10.108 Rótulos.

1. En tanto se forma una Ordenanza específica que los regule la señalización y los rótulos serán de aplicación los puntos siguientes.

2. Quedan prohibidos los rótulos normales a fachada en más de 0,45 metros y sólo se admitirán los paralelos a fachada en la planta baja, salvo cuando sean objeto de protección

específica.

3. Los rótulos paralelos a fachada que se sitúen sobre macizos de obra, estarán realizados con letra suelta o pintada con ese carácter de acuerdo con modelos determinados por el Ayuntamiento, sobre panel, no superarán los cuarenta centímetros de lado. Los paneles deberán ser de tal manera que no incidan compositivamente en la fachada.

En ningún caso podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

Artículo 10.10 Marquesinas y toldos.

1. En tanto se forma una Ordenanza específica que los regula serán de aplicación los puntos siguientes.

2. Se prohíben las marquesinas de nueva construcción y los toldos fijos.

3. Los toldos móviles de un solo plano se podrán situar dentro de los huecos de los locales comerciales en planta baja; y una vez desplegados no podrán sobrepasar la longitud de 1,50 m. La altura mínima sobre la rasante será de 2,00 m.

Artículo 10.110 Bajos y locales comerciales.

1. En las obras de nueva planta y reforma el tratamiento de las plantas deberá responder a los mecanismos compositivos tanto en planta como en alzado del resto del edificio, debiendo quedar establecido en forma clara y precisa en el correspondiente proyecto de edificación.

2. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites ni desfigure sus proporciones o carácter.

3. En los proyectos de adecuación de locales comerciales se incorporará plano de fachada completa del frente de manzana o a escala 1:100 como mínimo y fotografía de fachada y de los elementos de interés.

4. Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidos rótulos y toldos móviles, no venga

incorporado en el proyecto arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

Artículo 10.111 Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso 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 ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Artículo 10.112 Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

Sección 1ª: Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 10.113 Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a las zonas en que se encuentren.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 10.114 Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes.
- c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.
- d. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

Artículo 10.115 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 10.116 Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª: Uso Residencial

Artículo 10.117 Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela y edificio independiente, con acceso exclusivo, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
 - b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
 - c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.
3. Se permiten en general los siguientes usos:
 - Talleres artesanales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados.
 - Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen los cien (100) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.
 - Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Centro Tradicional, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

Artículo 10.118 Aplicación.

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

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

Artículo 10.119 Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.
2. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 10.120 Viviendas Interiores.

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros con una dimensión mínima de fachada hacia el patio de (6) metros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 10.121 Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un máximo del 30% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbano.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.

4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

Artículo 10.122 Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos treinta

(230) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos treinta (230) centímetros.

Artículo 10.123 Dimensiones de los Huecos de Paso.

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

Artículo 10.124 Accesos Comunes a las Viviendas.

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

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de Edificación (CTE) y de las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 10.125 Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, o como mínimo, y previa justificación, una plaza por cada dos viviendas o doscientos (200) metros cuadrados, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.

2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de

la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los edificios de vivienda unifamiliar aislada podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, planta baja o en superficie dentro de su parcela, siendo obligatoria la dotación mínima de una plaza por cada vivienda.

4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

Sección 3ª: Uso Actividades Económicas.

Artículo 10.126 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso actividades económicas el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. Actividad actividades económicas en grado 1. Comprende las siguientes actividades:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 Mw., así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 Mw.

5. Plantas siderúrgicas integrales.

6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7. Instalaciones químicas integradas.

8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

9. Plantas de fabricación de los aglomerantes hidráulicos.

10. Instalaciones actividades económicas de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

B. Actividad actividades económicas en grado 2. Comprende las siguientes actividades:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

2. Fabricación de aglomerados asfálticos.

3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:

- * Productos lácteos.
- * Cerveza y malta.
- * Jarabes y refrescos.
- * Mataderos.
- * Salas de despiece.

* Aceites y harinas de pescado.

* Margarina y grasas concretas.

* Fabricación de harina y sus derivados.

* Extractoras de aceite.

* Destilación de alcoholes y elaboración de vino.

* Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.

* Fabricación de féculas actividades económicas.

* Azucareras.

* Almazaras y aderezo de aceitunas.

4. Coquerías.

5. Industrias textiles y del papel destinadas a:

- * Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
- * Obtención de fibras artificiales.
- * Tintado de fibras.

* Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

6. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

7. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

8. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:

- * Fundición.
- * Forja.
- * Estirado.
- * Laminación.
- * Trituración y calcificación de minerales metálicos.

9. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:

* Embutido y corte.

* Revestimiento y tratamientos superficiales.

* Calderería en general.

* Construcción y montaje de vehículos y sus motores.

* Construcción de estructuras metálicas.

10. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

11. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

13. Fabricación del vidrio.

14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

15. Fábricas de piensos compuestos.

16. Industria de aglomerado de corcho.

17. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

21. Fabricación de fibras minerales artificiales.

22. Instalaciones de fabricación de explosivos.

23. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.

25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado anterior.

C. Actividad actividades económicas en grado 3. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de géneros de punto y textiles.
2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
3. Lavanderías.
4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
5. Almacenes de abonos y piensos.
6. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
7. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
8. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
9. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg

D. Actividad actividades económicas en grado 4. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
4. Talleres de reparaciones eléctricas.
5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

E. Actividad actividades económicas en grado 5. Comprende las siguientes actividades:

1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que

pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

I. Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Almegíjar, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A, epígrafes 1, 2, 3, 5 y 7.

II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Almegíjar, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A, epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11.

Apartado B, epígrafes 1, 2, 4, 7, 14, 22, 23, 24 y 25.

III. Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado B, epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

Apartado C, epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Apartado D, epígrafe 1.

IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D, epígrafes 4 y 5.

Apartado E, epígrafes 1 y 2.

V. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D, epígrafes 2 y 3.

Artículo 10.127 Aplicación.

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

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos actividades económicas, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Subsección 1ª. Condiciones de la Industria en General.

Artículo 10.128 Aislamiento de las Construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al actividades económicas, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no actividades económicas a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 10.129 Servicios de Aseo.

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

Artículo 10.130 Circulación Interior.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

Artículo 10.131 Dotación de Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 10.132 Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración actividades económicas habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales con vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Subsección 2ª. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Actividades económicas.

Artículo 10.133 Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Actividades económicas por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

Artículo 10.134 Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al de las actividades económicas las actividades incluidas en el uso

pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.

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

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 10.135 Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al de las actividades económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

Sección 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios.

Artículo 10.136 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, restauración, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje y restauración: es aquel servicio

destinado a proporcionar alojamiento temporal y servicios hosteleros a las personas.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas,

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

actividades económicas o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 10.137 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Subsección 1ª: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje y Restauración.

Artículo 10.138 Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 10.139 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.140 Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de aseos independientes para cada sexo y al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.141 Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Subsección 2ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 10.142 Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Subsección 3ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 10.143 Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 10.144 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 10.145 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento

sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos para la accesibilidad en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 10.146 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 10.147 Aseos.

1. Los locales destinados al comercio, siempre que en razón de la actividad a que se destine se prevea la permanencia continuada de personas por un tiempo mayor de treinta minutos, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía..

3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.151 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.148 Aparcamientos.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 10.150 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 10.149 Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

[Subsección 4ª: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.](#)

Artículo 10.150 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 10.151 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.152 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 10.153 Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 10.154 Aparcamientos.

En edificios cuyo uso de oficinas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 10.155 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

[Subsección 5ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento.](#)

Artículo 10.156 Aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada..

Artículo 10.157 Instalaciones y Servicios.

1. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

2. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

Artículo 10.158 Zonificación y Diseño.

1. Las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

[Subsección 6ª: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.](#)

Artículo 10.159 Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios y deberán contar con un estudio de impacto visual que acompañe al proyecto.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La Administración urbanística municipal, 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 las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m² así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 10.160 Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

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 o, en el edificado.

b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 10.161 Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

Artículo 10.162 Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 10.163 Aparcamientos en Espacios Libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Artículo 10.164 Acceso a los Garajes.

1. Logarajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a. A distancia menor de cinco (5) metros, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c. Con su eje a menos de seis (6) metros del eje de otro acceso de garaje.

d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. 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

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) 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, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en una longitud no superior a cinco (5) metros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes. Estarán sujetos a un estudio de impacto ambiental.

6. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

7. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos en el Código Técnico de Edificación (CTE) y por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento.

8. En ningún caso los accesos a garajes podrán alterar la tipología de los inmuebles, evitando afectar de manera negativa a la composición de huecos en fachada y deberán terminarse con materiales y tipologías constructivas propias de la zona

Artículo 10.165 Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será con carácter general como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

Artículo 10.166 Escaleras en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) cm.

Artículo 10.167 Ventilación de Garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural

o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.

Artículo 10.168 Cubierta de Garaje.

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas / metro cuadrado.

Artículo 10.169 Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 10.170 Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Subsección 7ª: Agrupaciones Terciarias.

Artículo 10.171 Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

Sección 5ª: Uso Dotacional y Servicios Públicos.

Artículo 10.172 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en un núcleo urbano, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas,

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

- Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, ...etc. excluyéndose el uso hotelero.

d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Artículo 10.173 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa. Calificación y Ordenación Física y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se

situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 10.174 Compatibilidad de Usos.

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

Artículo 10.175 Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;

- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;

- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docentes, servicios urbanos o parque o jardín público;

- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán

como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa. Calificación y Ordenación Física, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 10.176 Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 10.177 Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

5. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En parcelas incluidas en el área central se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en el área central, se establece una edificabilidad máxima de 1.20 m²/m²s, con una ocupación máxima de parcela del 70% y una altura máxima de tres plantas (PB+2) salvo que se encuentren situados en áreas consolidadas globalmente con una altura menor, en cuyo caso será ésta la máxima permitida.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

7. El Ayuntamiento de Almegíjar podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Artículo 10.178 Edificabilidad de los usos dotacionales privados.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,50) metro cuadrado construido por cada metro de suelo.

Artículo 10.179 Plazas de Aparcamiento.

1. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Sección 6ª: Uso Espacios Libres.

Artículo 10.180 Regulación de los Espacios Libres.

Comprende los suelos destinados a parques urbanos, parques deportivos y áreas recreativas y deportivas. Los jardines serán de uso público y privado -éstos últimos cuando se encuentren en el interior de una parcela de dominio y uso privado- no edificables y cuando su extensión fuera inferior a los mil metros cuadrados podrán destinarse a jardines para juegos de niños, descanso y reposo de las personas, y protección y mejora de la calidad ambiental del núcleo.

Los suelos de parques urbanos y deportivos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos últimos ocupen más del 5 % de la superficie. Cuando por su extensión alcanzan la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5 % de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas sobre el área urbana contigua.

Los suelos de las áreas recreativas y deportivas deberán destinarse a la práctica del ocio y el deporte, con las instalaciones y dependencias que le sean propias, reguladas en todo caso por las Normas del presente Plan

Se dividen en las siguientes categorías:

1. Espacios libres de uso público:

- Nivel 1: Parque Urbano: comprende los espacios libres de nivel ciudad.

- Nivel 2: Jardín Público Local: se incluyen en este tipo los espacios libres destinados a plazas, plazuelas, pequeñas zonas de estancia, miradores, así como aquellos espacios libres destinados a zonas de riego.

- Nivel 3: Sendas Peatonales: espacios libres destinados a dar continuidad al sistema de zonas verdes. Incluye los paseos, paseos-miradores, tinaos y pasajes.

2. Espacios libres de uso privado o restringido:

Incluye los patios de manzana, zonas libres de edificación por retranqueos, jardines, y en general todos los espacios libres de propiedad privada o sin posibilidad de uso colectivo, distinguiéndose los tipos siguientes:

Nivel 1: Huertos (H): se corresponden con excepcionales reductos dentro de la trama urbana del núcleo de población que mantienen el uso agrícola en su calidad de huertos urbanos. A destacar sus valores paisajísticos, culturales, etnológicos y ambientales. No está autorizada su urbanización interior ni la posibilidad de construir bajo rasante, por lo que se destinarán a plantaciones, espacios ajardinados, etc., sin construcción alguna de superficies.

Nivel 2: Jardín privado (JP): se corresponde con situaciones residuales dentro del tejido urbano que por sus características propias o por su vinculación a usos inmediatos deben ser protegidos para garantizar su continuidad. Se diferencian de los Huertos de carácter urbano fundamentalmente por su situación relativa con respecto a los edificios adyacentes, por su relativa urbanización interior y pavimentación, por el carácter ornamental de su vegetación—frente al productivo o agrícola de aquellos—, y por su menor superficie, generalmente. Solo podrán destinarse en un 30 % a vías interiores, aparcamientos de superficie o espacios construidos (piscinas, aparcamientos bajo rasante, etc.) quedando el 70 % restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones y jardines sin construcción alguna de superficies.

Nivel 3: Patios (P) o espacios libres de privados de carácter genérico. Generalmente se trata de pequeños espacios pavimentados anejos a la edificación. Asimismo quedan

incluidos dentro de esta categoría los de luces -es el espacio abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece por tanto, formalmente al denominado patio cerrado-, de manzana, los abiertos a fachada - masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación -, y las zonas libres de edificación por retranqueos. Se autoriza su pavimentación en superficie, o su ocupación bajo la rasante actual -sótanos para aparcamientos fundamentalmente-. Cualquier modificación de la rasante actual exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle.

Sección 7ª: Uso Infraestructuras.

Artículo 10.181 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso infraestructuras comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b. Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 10.182 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Subsección 1ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Artículo 10.183 Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un

fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en normativa sobre accesibilidad en Andalucía

Artículo 10.184 Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a. Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada del núcleo con el territorio circundante.

b. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

c. Vías medias: vías de menor rango en cuanto a su

función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

d. Vías locales: el resto de vías de acceso a todos los ámbitos urbanos.

e. Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

Artículo 10.185 Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las carreteras de titularidad autonómica estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres que establece la Ley de Carreteras de Andalucía, sin perjuicio de otras condiciones que establezca adicionalmente el Plan General (en todo lo que no contradiga a la legislación sectorial aplicable).

Conforme al artículo 56 de la Ley de Carreteras de Andalucía, la distancia de la Zona de No Edificación en Suelo No Urbanizable será de 50 metros en las carreteras pertenecientes a la Red Autonómica y de 25 metros en las carreteras de la Red Provincial. La distancia en el caso de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano será la que determine los Planos de Alineaciones del Plan General. En esta Zona de No Edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre, previa la correspondiente autorización administrativa (artículo 64.3 de la LCA)

Según el artículo 64.3, los cerramientos diáfanos y fácilmente desmontables podrán autorizarse fuera de la Zona de Servidumbre Legal. Si el cerramiento no es diáfano o no es fácilmente desmontable, entonces se podrá autorizar fuera de la Zona de No Edificación”.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en el Título X de estas Normas.

Artículo 10.186 Vías Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas

que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles en toda su anchura. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 10.187 Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.

b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c. Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

a. En suelos urbanos con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.

b. Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:

- Conveniencia y necesidad de la instalación.
- Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, ...etc. u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.
- Adecuación al entorno urbano.

8. Si la Estación de Servicio afecta a alguna carretera perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía, deberá solicitarse autorización a la Administración Titular de la carretera (Junta de Andalucía o Diputación Provincial) , conforme a la legislación vigente (Ley de Carreteras de Andalucía, Reglamento General de Carreteras y O.M. de 6 de diciembre de 1997 por la que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras)

Artículo 10.188 Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que

el instrumento de desarrollo señalare.

Subsección 2ª: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.189 Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 10.190 Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 10.191 Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Plan General o planeamiento de desarrollo,

dando origen a sus correspondientes servidumbres.

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 10.192 Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Almegíjar.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Sección 1ª: La Urbanización de los Espacios Viarios.

Artículo 10.193 Condiciones de Diseño del Viario.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los Planos de Ordenación y Alineaciones de las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m., si es de tráfico rodado, y de 4 m., si es exclusivamente peatonal. Todo ello sin perjuicio de lo expresamente indicado en los planos de ordenación física y alineaciones.

En caso de tratarse de vías interiores de parcela, de uso privado, su anchura mínima deberá ser de 4 m .

Artículo 10.194 Pavimentación de las Vías Públicas.

En general la pavimentación de los viales se realizará mediante empedrados que adopten las soluciones características y tradicionales presentes en el núcleo de Almegíjar. Excepcionalmente, El Ayuntamiento autorizará otras soluciones (pavimentos blandos en espacios públicos;

aglomerado asfáltico en ciertos viales rodados, lajas de pizarra, etc.).

Sección 2ª: La Urbanización de los Espacios Libres.

Artículo 10.195 Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 10.196 Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 3ª: La urbanización del núcleo urbano

Artículo 10.197 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del núcleo urbano de Almegíjar.
2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en la Sección Primera Segunda y Cuarta del presente Capítulo para todos aquellos aspectos no regulados en ésta Sección.

Artículo 10.198 Directrices para la urbanización del Centro Tradicional.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Núcleo Urbano de Almegíjar deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

Artículo 10.199 Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, ...etc. por las fachadas de las

edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Núcleo de Almegíjar deberán incluir el soterramiento de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, ...etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida y conducciones en las fachadas de los edificios dentro del ámbito del Núcleo Urbano y de los elementos catalogados por la legislación de protección del Patrimonio Histórico.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

Sección 4ª: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.200 El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.201 Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo actividades económicas una dotación de 0.5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 10.202 Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 10.203 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo en todos los desarrollos en Suelo Urbanizable y en el Suelo Urbano en caso de que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante

un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

Artículo 10.204 Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano.

Artículo 10.205 Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viaro urbano principal: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45

Viaro urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35

Viaro áreas industriales entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30

Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante

equipo estabilizador - reductor.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 10.206 Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso actividades económicas o, en general, en aquellas donde

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalen.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales e reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 10.207 Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.

3. Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

4. Se podrán imponer condiciones al ejercicio del derecho de ocupación por razones de protección del medio ambiente, ordenación urbana o territorial o salud

pública. En el caso de que tales condiciones impliquen la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañada de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar los derechos de los operadores establecidos en la Ley general de Telecomunicaciones.

Artículo 10.208 Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 10.209 Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 10.210 Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 10.211 Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de

Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones, y de la normativa sectorial vigente.

Artículo 10.212 Puntos de abastecimiento de carburantes.

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo urbano previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

1. Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.

2. Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

3. Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

4. Asimismo podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en cualquiera de las zonas de suelo no urbanizable previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará que las condiciones de ocupación, altura y diseño de los elementos construidos sobre rasante no supongan una alteración significativa e las condiciones paisajísticas de la zona en la que se inserte y que el funcionamiento de la instalación no produzca incidencia negativa en el tráfico de la carretera sobre la que se apoya.

5. Si la Estación de Servicio afecta a alguna carretera perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía, deberá solicitarse autorización a la Administración Titular de la carretera (Junta de Andalucía o Diputación Provincial), conforme a la legislación vigente (Ley de Carreteras de Andalucía, Reglamento General de Carreteras y O.M. de 6 de diciembre de 1997 por la que se regulan los Accesos

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras)

TÍTULO XI. LOS SISTEMAS LOCALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1 La Red de Sistemas locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Almegíjar será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas locales pueden ser:

- a. Servicios.
- b. Sistemas locales.

Artículo 11.2 Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a. La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b. La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

Artículo 11.3 Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPÍTULO II. SERVICIOS

Artículo 11.4 Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a. Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.

b. Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c. Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas.

Artículo 11.5 Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

Artículo 11.6 Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

Artículo 11.7 Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto

al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

Artículo 11.8 Edificabilidad de los Suelos Dotacionales Privados.

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.

2. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

CAPÍTULO III. SISTEMAS LOCALES

Artículo 11.9 Definición.

de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

tores y viarios cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área del núcleo. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 11.10 Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

2. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 11.11 Elementos de los Sistemas Locales.

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 11.12 Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Almegíjar o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias

TÍTULO XII. CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.1 Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano son aquellas que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse con carácter excepcional las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. En el ámbito del Núcleo Urbano los Planes Especiales que no estén previstos por el presente Plan deberán contar para su aprobación con el informe favorable de la Administración Cultural competente.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General tendrán como objeto la ordenación de los volúmenes ajustando las determinaciones genéricas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen. Asimismo, corresponde a estos instrumentos el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, y siempre y cuando no exista propuesta específica de usos en el Plano de Ordenación o en las Fichas de edificios catalogados, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes usos:

- a. Usos dotacionales públicos o privados.
- b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c. Despachos profesionales.
- d. Usos hoteleros.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

10. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

11. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

12. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar, así como aquellas otras que queden incluidas dentro de unidades de ejecución por el presente PGOU.

13. El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 12.2 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a de la LOUA), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 12.3 Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran Áreas de Reforma Interior incluidas en el suelo urbano consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes.
2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las

ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso el Código Técnico de Edificación, la normativa vigente y los Usos del Título X, garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 3ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Artículo 12.4 Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue distintas condiciones particulares para cada calificación dentro de la misma zona llama núcleo tradicional que corresponde al núcleo urbano de Almegíjar:

Condiciones comunes:

Núcleo Tradicional

Condiciones particulares:

- * Residencial Núcleo Tradicional
- * Actividades económicas.
- * Actividades económicas - Almacenaje.
- * Terciario
- * Equipamiento Privado.
- * Equipamiento Público.
- * Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- * Espacios Libres.

Artículo 12.5 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona

establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.
4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
 - a. Usos dotacionales públicos o privados.
 - b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
 - c. Despachos profesionales.
6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.
7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.
8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

Artículo 12.6 Inaplicación de las Condiciones Particulares.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado,

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Sección 4ª Criterios generales de intervención en el núcleo urbano tradicional.

Artículo 12.7 Disposiciones Generales.

En los artículos de la presente sección se articulan las medidas propuestas para el fomento de intervenciones respetuosas con su entorno y acordes con el desarrollo histórico del núcleo urbano, y que será de aplicación directa en el núcleo tradicional y se tomarán como referencia para las actuaciones en los nuevos crecimientos.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento de Almegíjar podrá autorizar, motivadamente, la exención de alguna de las determinaciones de estos criterios generales cuando se ajusten al resto de la Normativa aplicable del presente Plan General.

Artículo 12.8 Criterios Orientadores de las Actuaciones.

A tenor de los atributos culturales que atesora el ámbito territorial de Almegíjar, es objetivo básico promover actuaciones que se orienten hacia la puesta en valor de la arquitectura tradicional y de su paisaje singular, que impidan o, al menos, minimicen su transformación, y garanticen la integración de las futuras intervenciones dentro de su entorno, sea urbano o no.

SubSección 1ª: Condiciones de Edificación.

Artículo 12.9 Aplicación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona delimitada como núcleo tradicional de Almegíjar.

2. Las condiciones particulares definidas en este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen

para cada zona en los capítulos siguientes.

3. Motivadamente, el Ayuntamiento de Almegíjar podrá eximir total o parcialmente el cumplimiento de la presente Sección, y autorizar las intervenciones en el Núcleo Tradicional con arreglo al Título X de la presente Normativa.

Artículo 12.10 Unidad de intervención.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General.

3. Se considera parcela catastral única aquella existente a la entrada en vigor del presente Plan General.

4. Las parcelas incluidas en Unidades de ejecución delimitadas por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

5. Con carácter general, salvo que se encuentren incluidas en Unidades de Ejecución, e independientemente de que pertenezcan o no a un mismo propietario o se encuentren en proindiviso, las parcelas no podrán agregarse o segregarse con las excepciones reguladas a continuación:

Que sean las previstas a tal efecto en los Planos de Ordenación del presente Plan, debiendo cumplir lo expresado en las Condiciones particulares de Zona.

A fin de facilitar la realización de aparcamientos para residentes en el Núcleo Urbano Tradicional a nivel de sótano, en las zonas determinadas para ello dentro de las Unidades de Ejecución, se podrán unir varias parcelas, siempre y cuando a nivel de planta baja se respete la división parcelaria existente. Cada parcela tendrá al menos un acceso peatonal independizado al sótano; el uso será exclusivo de aparcamiento permitiendo salas de instalaciones de los edificios.

Fuera de las zonas determinadas para agregaciones o segregaciones en los Planos de Ordenación del presente Plan, sólo se podrá agregar dos parcelas, excepcionalmente, en los casos que las dimensiones y configuración de las mismas, y de la edificación existente, lleve a la consideración de la edificación como infravivienda.

Se deberá presentar un programa adecuado arquitectónico, justificado, siempre que no afecte ni a edificaciones de valor histórico o arquitectónico ni a la conservación de las condiciones estéticas del espacio urbano. Una vez que se justifique cualquiera de las situaciones anteriores que deberá ir documentada en el expediente que a tal efecto se prepare, se deberá realizar un Proyecto de Reparcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Almegíjar y contendrá documentación gráfica del estado actual de las parcelas, justificación de los motivos y las necesidades para la modificación parcelaria y el Proyecto Básico donde se visualicen los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado.

Artículo 12.11 Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación como alineaciones de nuevo trazado.

Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. La apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados, sólo será autorizable previa justificación de su necesidad y de la ausencia de alternativas.

Artículo 12.12 Retranqueos.

No se permiten retranqueos excepto que estén previstos expresamente en el Plano de Ordenación del presente Plan.

Artículo 12.13 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares en todo el ámbito del Núcleo Urbano Tradicional excepto en los Espacios Libres Privados en los que se permiten construcciones auxiliares de una planta con una ocupación de un máximo del 10% de la superficie libre de parcela, y nunca superior a veinticinco (25) metros cuadrados. Su altura máxima será de trescientos (300) centímetros en fachada y de trescientos cincuenta (350) centímetros en cumbre.

Artículo 12.14 Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

establecidas en el Título X de estas Normas para los edificios que deban obligatoriamente alinearse al vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo, para obras de nueva planta o reedificación completa, es el marcado para cada parcela en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Núcleo Urbano. En los casos de edificaciones existentes, para obras de conservación y rehabilitación de las edificaciones se permitirá mantener la altura actual, no quedando por tanto fuera de ordenación.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de dos (2) o más plantas.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio.

5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada por los parámetros definidos en el Título X y por los que a continuación se establecen.

6. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle. En todo caso prevalecerá la adecuación a la altura de los edificios colindantes tradicionales del Conjunto tanto en número de plantas como altura métrica de las mismas.

Artículo 12.15 Construcciones por encima de la altura máxima.

No se permitirá ninguna construcción por encima de la altura reguladora, ni cuerpos de ascensor ni cajas de escalera, excepto las cámaras de aire y elementos de cubierta tradicional, las chimeneas tradicionales, las locanas para acceso a los terraos, según las condiciones establecidas en el artículo sobre locanas y los lucernarios tradicionales.

Artículo 12.16 Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima viene determinada por la ordenación física definida por el fondo máximo y las alturas indicadas

en la documentación gráfica para cada parcela.

Más allá del fondo edificable se permitirá en el Espacio Libre Privado construcciones auxiliares de una planta con una ocupación de un máximo del 10% de la superficie libre de parcela, y nunca superior a 25 m².

Cuando el fondo edificable de la documentación gráfica excluya construcciones que se demuestren originales y con valor arquitectónico, dichas edificaciones pasarán a consolidarse y a asumirse como dentro del fondo edificable.

Subsección 2ª: Condiciones Estéticas y de Composición.

Artículo 12.17 Decálogo para la protección y promoción de la arquitectura tradicional y el paisaje

A tenor de los atributos culturales que atesora, es objetivo básico promover actuaciones que se orienten hacia la puesta en valor de la arquitectura tradicional y de su paisaje singular, que impidan o, al menos, minimicen su transformación, y garanticen la integración de las futuras intervenciones dentro de su entorno, sea urbano o no.

Se propone el siguiente DECÁLOGO de recomendaciones aplicables tanto a las actuaciones de rehabilitación como a aquellas otras de nueva construcción:

1 La rehabilitación debe ser la actuación básica de intervención, como forma de preservar la autenticidad cultural. Para ello se propone recuperar elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de arquitectura tradicional.

2 Fomentar el uso de los sistemas constructivos tradicionales contenidos en el acervo cultural de la comarca.

3 Posibilitar la integración de nuevas tecnologías y materiales, a tenor de la creciente exigencia en la mejora de la calidad de vida de los habitantes haciéndola compatible con lo esencial de la arquitectura vernácula (y sus variantes).

4 Impulsar las técnicas constructivas tradicionales con la recuperación de una albañilería especializada en las mismas.

5 Las nuevas edificaciones se adecuarán a las características volumétricas de composición, de materiales, de texturas y de colorido al entorno en el que se ubiquen. Para este cometido se propone:

I. Promover el uso de los sistemas constructivos tradicionales.

II. Adaptar las nuevas construcciones a la topografía, disponiéndose los cuerpos de edificación de forma escalonada, cuando ello sea necesario.

III. Incorporar en el diseño las invariantes tipológicas de la arquitectura tradicional, con sus variantes locales, al menos en lo que se refiere a alturas, volúmenes, tipo de cubierta, cerramiento, proporción de huecos, acabados y carpintería.

6 Preservar las perspectivas panorámicas actuales desde viarios y espacios públicos, así como respetar, en lo posible, los derechos históricos a las vistas y al paisaje.

7 Garantizar la integración de la obra nueva dentro del conjunto preexistente, huyendo de la tendencia a singularizar el nuevo edificio. (inclusión en el tejido urbano; articulación volumétrica con los edificios colindantes; integración compositiva de las fachadas; texturas y materiales propuestos).

8 Resolver con idéntico cuidado y control las construcciones auxiliares o secundarias, tales como tinaos, chimeneas, bancos proyectos, caños, emparrados, arriates y alcorques, placetas, jardines, paratas, balates, etc...

9 El Ayuntamiento con la colaboración de otras instituciones, promoverá la dotación de planes urbanísticos municipales que den respuesta pormenorizada a las necesidades de protección y puesta en valor de la arquitectura tradicional, de los elementos más relevantes del patrimonio cultural y etnográfico, local y del paisaje urbano y rural, al tiempo que garanticen la correcta integración de las nuevas construcciones que hayan de realizarse.

10 Las entidades públicas y privadas deberán desarrollar campañas de concienciación orientadas a la población sobre la importancia de preservar la arquitectura autóctona como uno de los principales rasgos de diferenciación e identificación de la comarca, que se configura en sí misma como uno de los recursos económicos más importantes y estables a largo plazo.

Artículo 12.18 Protección de la cultura estética del Medio Ambiente.

1. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas rústicas no edificadas,

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier situación que pudiera afectar a la percepción del núcleo o del campo deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. El Ayuntamiento de Almegíjar podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen del núcleo o el campo. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen cultural heredada.

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 de acuerdo con lo dispuesto en las presentes normas. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 12.19 Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En

obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios, aun cuando se favorecerá la implantación de técnicas actuales de edificación, siempre y cuando sus resultados sean apropiados. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o variantes de la fachada existente, manteniéndose los elementos de remate que permitan 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.

6. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y 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 o rural.

8. 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.

9. 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.

10. 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 y texturas admisibles.

Artículo 12.20 Tipología de Vivienda Tradicional

1. La edificación en el Núcleo de Almegíjar se caracteriza por quedar englobada dentro de manzanas que morfológicamente son muy compactas y carentes de alineaciones interiores, dado que la edificación ocupa normalmente la totalidad de cada parcela, resolviendo las necesidades de iluminación con lucernarios, patinillos y adarves.

2. Son edificaciones de una o dos plantas, donde la colocación de crujías paralelas o perpendiculares a fachada, viene condicionada por la ubicación de la parcela en la pendiente de la trama urbana.

3. Como características funcionales de la vivienda histórica tradicional se pueden definir las siguientes:

- Cuadra, leñera, granero y a veces cocina de matanza en planta baja (no hay que olvidar que la economía en Sierra Nevada es de autosuficiencia, y por tanto que necesitan estas dependencias de servicio)

- Cuando la vivienda es de una sola planta suelen existir dos entradas independientes: una que conduce directamente a la cuadra y leñera y otra a las habitaciones donde hace la vida la familia.

- Estas dependencias de servicio pueden encontrarse como un conjunto anexo o enfrentado a la propia vivienda.

- La escalera, de un solo tramo, o bien con desarrollo en forma de L y bastante empinada, se sitúa en la primera crujía. Desde ella se accede a la habitación comunal donde está situada la chimenea, un poyete para la cocina, y la típica mesa de camilla y mecedoras como mobiliario. A partir de este espacio se localizan un número variado de dependencias destinadas a dormitorios, cuya ventilación la mayoría de las veces se realiza a través de éstas. Tras la habitación comunal se accede a la terraza, balconada o tinao, que, en épocas de buen tiempo, constituye una continuación de la propia habitación de estar.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

4. Existe una variedad tipológica bastante extensa en lo que se refiere a huecos:

Las ventanas son casi siempre pequeñas, con dinteles de rollizo. Al tratarse de un hueco realizado en muros de gran espesor la sensación que se ofrece desde dentro y fuera del mismo es muy distinta de la ofrecida en un cerramiento de una vivienda moderna de 25 cm. Mientras que en la vivienda moderna tenemos la sensación de haber recortado un rectángulo plano de un paramento, en la vivienda de muros de gran espesor obtenemos un verdadero volumen que comunica el interior con el exterior, ofreciendo dos superficies planas, usables (alfeizar), delante y detrás de la carpintería, y una sensación luminosa filtrada y controlada.

La carpintería es de madera con postigos, todo ello de color bastante oscuro.

La puerta de acceso a la casa es sencilla: un hueco rectangular, no mucho más alto que la altura de una persona, con una carpintería de madera del mismo modo que la ventana.

La puerta suele estar partida horizontalmente manteniéndose durante el día normalmente abierta la parte de arriba y cerrada la de abajo, lo que posibilita ventilación y control del acceso de pequeños animales a la vivienda.

Los balcones suelen ser de proporción rectangular, aunque existen varios modelos, que le dan a la calle cierta variedad formal: balcones sin voladizo, sobre la calle, y enrasados con el paramento de fachada; todos ellos tienen la típica carpintería de castaño, con postigos. Las barandillas suelen ser bastante variadas, siendo las más comunes, las realizadas a base de herrería vertical.

Quizás sea la chimenea el elemento arquitectónico que se muestra con menor pudor obedeciendo exclusivamente a criterios funcionales: cilindro de obra, salida de humo mediante tabiquillos de ladrillo que sostienen la tapadera.

5. Interiormente la vivienda se caracteriza por ser una arquitectura blanca; tanto las paredes como el techo (rollizo de madera, ripias de lajas de pizarra) se blanquean periódicamente, de tal manera que las sucesivas capas de cal configuran una textura blanda muy agradable a la vista.

Los suelos antiguamente estaban formados por lajas de pizarra y tierra, siendo frecuentes asimismo los volados de ladrillo o baldosa de barro cocido en ocasiones aparecen pavimentos de canto rodado asentado directamente sobre

lecho de arena o el terreno. En fechas más recientes aparecen también baldosas hidráulicas, pavimentos continuos de cemento, etc... en general inadecuados.

6. Como invariantes tipológicos arquitectónicos podemos citar los siguientes:

- Cubierta: plana de launa
- Número de plantas: dos (Dos al valle y una a la montaña)
 - Sistema estructural: apoyo de los muros de lajas de piedra sobre el terreno, los elementos horizontales son rollizos de madera de roble, y los forjados están formados por lajas de piedra sobre rollizos de madera.
 - Escalera: se construye con lajas de piedra y launa.
 - Cerramiento: muro de lajas de piedra.
 - Carpintería: de madera.
 - Acabado de exterior: cal sobre mampuestos.
 - Aleros: pequeños formados por lajas de piedra en voladizo, o canes de madera.
 - Huecos: Proporción variable (10-30 %).
 - Entrada a zaguán.
 - Ornamentación: macetas.

Artículo 12.21 Intervención Genérica

1. Se entiende como tal la sustitución total de la edificación existente con mantenimiento de las secuencias de parcelación o las obras de nueva planta que se sitúen en zonas con alto grado de renovación o de construcción reciente. Esta norma será de aplicación en el ámbito del Núcleo Tradicional, conjuntamente con las normas de protección de los edificios catalogados. Para su definición se han considerado diversos parámetros –vuelos, cubiertas, huecos, materiales, color y acabados-:

I. Vuelos

Cuerpos volados: se prohíben los cuerpos volados a fachada.

a) Aleros: las cubiertas tradicionales se rematarán con beriles

de pizarra y castigaderas adoptando la solución tradicional. Excepcionalmente se autorizarán otras soluciones a base de canecillos de madera.

b) Balcones:

Se permiten los balcones -únicamente en los nuevos desarrollos urbanos- cuyo vuelo máximo será de 0,40 metros en los términos establecidos por estas ordenanzas.

Se prohíbe la realización de los balcones volando el forjado y dejando visto el canto del mismo. Se entenderá como una estructura ligera anclada a la principal de canto máximo 10 cm. La dimensión del balcón horizontalmente y paralela a fachada será la del hueco más dos tramos iguales a ambos lados de aquél alcanzando una longitud total máxima de 1,50 metros. La distancia horizontal mínima entre dos balcones consecutivos será de 1,50 metros. Y su separación mínima a medianerías será de 0,75 metros

Las protecciones se realizarán con secciones redondas, cuadrillos y pletinas de hierro o acero, predominando los elementos verticales. Se prohíbe expresamente la utilización de perfiles corrugados y otros procedentes del armado de elementos estructurales. Se pintarán en colores oscuros y su altura mínima será de 105 cm. Se prohíben los antepechos, macizos o en celosía. Deberán siempre evitarse las soluciones de carácter mimético.

c) Marquesinas y toldos: quedan prohibidos en cualquiera de sus versiones.

II. Cubiertas tradicionales

Como signo de autenticidad cultural se prevé la recuperación paulatina de la cubierta tradicional:

a) Las cubiertas serán planas, adoptando la solución tradicional de acabado de esta comarca: con launa como acabado, con el alero de piezas de pizarra con contrapeso (castigaderas).

Los acabados de los tinaos y terrazas cubiertas reflejarán el sistema constructivo, es decir, dejarán vistas las vigas y alfajías de castaño preferentemente, y la disposición de lajas de pizarra o de tablazón como encofrado.

b) Sobre la cubierta solo aparecerán, chimeneas troncocónicas, locanas de acceso a la cubierta, lucernarios disimulados o conductos de ventilación. Los dos últimos se tratarán como si de chimeneas se trataran, sustituyéndose

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

en el caso de los lucernarios la parte superior por vidrios con una inclinación máxima del 5% y que sobresalgan 5 cm del borde de la chimenea. La disposición de tales elementos en cubierta se realizará evitando los agrupamientos de chimeneas, su disposición totalmente regular o simétrica en la cubierta, o que los conductos vuelen por la fachada o que sobrepasen la línea del edificio.

c) Quedan expresamente prohibidos los canalones para la recogida de aguas pluviales, al igual que las bajantes que vayan vistas adosadas a los paramentos. Para las bajantes será obligatorio embutirlas en los muros de cerramiento o emplazarlas revestidas dentro de los edificios. Como alternativa se podrán autorizar otras soluciones tradicionales como son por ejemplo la ubicación de gárgolas de madera que vuelen al menos 0,50 metros hacia el exterior.

III. Huecos

La traza de los huecos se ordenará mediante un sistema de ejes verticales, de forma que los huecos y los elementos macizos se ordenen superpuestos por plantas.

La proporción resultante de dividir la altura por la anchura, siempre será igual o superior a la unidad, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante. En tanto, el Ayuntamiento no autorice otra proporción, la correspondiente al alto y ancho de los huecos de balcones será igual o superior a 2 x 1.

La proporción huecos / macizo será siempre inferior a 0,45.

Las partes ciegas deberán descansar una sobre otra hasta el suelo, salvo que se dispongan soportales o volúmenes que las recojan en planta baja, en cuyo caso estos deberán acordarse con los ejes verticales de la fachada.

La separación mínima de huecos en horizontal, será de 1,30 m. salvo en planta baja con locales comerciales que podrá reducirse a 1 m. entre huecos de locales comerciales.

No se admitirá la traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada, debiendo presentar cada hueco un dintel mínimo de 30 cm. por debajo del forjado superior.

El elemento de cerramiento se situará con un retranqueo mínimo de 25 cm. respecto a la fachada y un máximo de 40 cm.

En planta baja, el retranqueo del cerramiento podrá aumentar hasta enrasarse con la cara interior del muro.

Los huecos de los aparcamientos de viviendas tendrán las mínimas dimensiones necesarias para su funcionalidad, con un máximo de 3,00 metros de ancho.

IV. Materiales

a) Paramentos:

En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales y acabados semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, o que armonicen con los mismos.

Los cerramientos se acabarán obligatoriamente con muros de pizarra o con enfoscados de grano fino a la buena vista, debiéndose rematar en ambos casos con pintura a la cal en toda su extensión.

Quedan prohibidos expresamente los acabados con revoco de cemento en su color, o los revocos a la tirollesa. No se admitirán en ningún caso los zócalos de piedra, chapados en pizarra, a la tirollesa o en cualquier otro material o color distinto al general de la fachada.

b) Carpinterías:

- La carpintería de puertas y ventanas será de madera con despiece tradicional y no podrán ser correderas. El color de su acabado podrá elegirse dentro de la gama de marrones oscuros, debiendo ser el mismo para toda la fachada de una misma cara. Queda expresamente prohibido el uso de carpinterías de aluminio y PVC.

- Los cerramientos en el acceso a garajes u otros grandes huecos será de madera o formados por un bastidor de madera o metálico revestido de madera en el exterior, e irán pintados con las mismas condiciones que el resto de la carpintería.

- El acristalado de ventanas y demás huecos se realizará con vidrio transparente, prohibiéndose los vidrios de color o los reflectantes.

- Las persianas serán de carácter tradicional, y estarán sometidas a las mismas condiciones de materiales y acabados que el resto de la carpintería, prohibiéndose expresamente las de lamas enrollables.

c) Instalaciones:

- No se admiten las rejillas de lamas metálicas en los conductos de ventilación o aireación, debiendo resolverse

estas necesidades funcionales mediante piezas cerámicas o de escayola con formas geométricas con tratamiento final a la cal, con lo que se adopta la solución tradicional de ventilación de las alacenas. Dichos elementos no tendrán en ningún caso una dimensión superior a 0,30 metros

- Todos los cuadros eléctricos y de contadores deberán emplazarse en el interior de los edificios. Cuando ello no sea posible acabarán mediante carpintería de madera o con la solución de las celosías ya descrita en el presente artículo.

Vi. Color y acabados:

a) Intervención de la administración pública en materia de color y acabado: el Ayuntamiento podrá ejercer la ejecución sustitutoria en materia de colores y acabados de la edificación en los términos que establece la legislación vigente.

b) Obligaciones y derechos del propietario: el deber de conservación establecido por la legislación del suelo y la Normativa de Planeamiento concreta las obligaciones del propietario de un inmueble en materia de colores y acabados. El Ayuntamiento velará por el exacto cumplimiento de esta Normativa de acuerdo con la legislación vigente aportando las referencias en materia de colores y acabados que permitan al propietario el ajuste de su actuación a lo determinado por este Plan. El Ayuntamiento asesorará al propietario en relación con las ayudas que en cada momento prevé la legislación y normativa vigente en materia de rehabilitación de edificios.

c) Disciplina urbanística: el incumplimiento de las determinaciones del Plan en materia de colores y acabados, además de las sanciones que derive, podrá ser causa de ejecución sustitutoria previo requerimiento de reparación a los interesados.

2. La presente definición de las actuaciones genéricas podrá ser desarrollada y completada por la Comisión de Control Local, entre otras, mediante:

La creación de un listado de materiales y/o soluciones constructivas homologadas.

El desarrollo de las presentes Normas urbanísticas mediante unas ordenanzas de edificación que completen las determinaciones establecidas para vuelos, cubiertas, huecos, materiales, color y acabados, soluciones singulares, etc. o cualesquiera otros parámetros que se

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

consideren necesarios para la adecuada definición de las intervenciones que hayan de hacerse en las edificaciones.

Artículo 12.22 Condiciones generales de composición de fachada.

1. La composición de fachada de las edificaciones del Núcleo Urbano deberá ajustarse a lo expresado en las Condiciones Particulares de Zona.

2. La composición de fachada de las edificaciones del Núcleo Urbano Tradicional en cuanto a sus materiales, coloración y acabados, proporciones y tamaños de huecos y elementos decorativos, deberá ponerse en relación con las características de las edificaciones de su entorno, y en especial de las colindantes cuando éstas estén catalogadas por el presente Plan.

3. Será preceptivo la presentación en los proyectos de rehabilitación, reforma o nueva edificación de un levantamiento del alzado completo de la calle en que se encuentre ubicada la parcela objeto de proyecto, y un estudio fotográfico que justifiquen la buena adecuación de la solución adoptada a las características de su entorno.

4. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones catalogadas, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

5. Se prohíben la utilización en fachada de las imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de materiales pétreos pulimentados (mármoles, serpentinas, travertinos, etc.), o de elementos y materiales prefabricados (terrazos, azulejos, piedra artificial, etc.).

6. La fachada de los edificios deberá componerse completa y unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

7. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden y dimensiones de las edificaciones colindantes.

8. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos no permitiéndose la sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales

comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de cincuenta (50) centímetros.

9. En cuanto al diseño de carpintería de huecos exteriores, se recomienda especialmente el empleo de la madera barnizada o pintada acorde con las tradicionales del Conjunto. Para el resto de carpintería se recomienda la madera barnizada o pintada, salvo que expresen lo contrario las condiciones particulares de zona. Se prohíbe la utilización de materiales reflectantes. La rejería será de elementos macizos de hierro, preferentemente de diseño y tratamiento tradicional, sin sobresalir de las jambas, evitándose la incorporación de elementos disonantes. Se prohíbe expresamente el aluminio y acero inoxidable.

10. El Ayuntamiento de Almegíjar elaborará una Carta de Color de la Edificación del Núcleo Urbano Tradicional, con especial atención a las características diferenciadoras de cada área. En tanto se procede a su elaboración, se utilizarán los colores blancos y la pintura a la cal.

11. No se permiten patios en fachada.

12. Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios podrán presentar los siguientes contenidos:

a) En edificios incluidos en el Catálogo de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias en el conjunto de la fachada y elementos exteriores, con supresión de elementos disconformes.

b) En edificios no incluidos en el Catálogo de Protección, podrán suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas.

Entre las obras de adecuación parcial se incluyen la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como áticos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada en su conjunto, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos

constructivos y ornamentales, etc. en conformidad con las condiciones de establecidas en las Normas Particulares de Zona.

13. En planos de alzados de ordenación se establecen las actuaciones de adecuación previstas para cada edificio, de acuerdo con la siguiente tipificación:

Tratamiento de fachada.

Adecuación de composición de vanos, adecuación de la solución constructiva del cerramiento, revestimiento de mamposterías vistas, etc.

Supresión de elementos descontextualizados.

Referido a la supresión o reelaboración de cuerpos volados en fachada, disconformes.

Tratamiento de medianeras.

Referido a sus acabados, revocos, tratamientos cromáticos, etc.

Tratamiento de fachada trasera.

Adecuación compositiva y supresión de elementos disconformes, tratamientos cromáticos, reposición de acabados, etc.

14. Las obras de adecuación arquitectónica en cualquiera de las modalidades señaladas para conseguir las mínimas condiciones de seguridad y salubridad establecidas en esta Normativa.

Artículo 12.23 Cuerpos salientes en fachada.

1. Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Núcleo Urbano Tradicional, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones, conceptos y parámetros:

Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Y particularmente:

a. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

a la fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y cuya longitud no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b. Se entiende por balconada el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los (40) centímetros.

c. Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.

d. Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados, que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e. Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más (40) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

f. Se entiende por cuerpos volados cerrados los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de cierre o miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Artículo 12.24 Regulación de los cuerpos salientes de fachada.

1. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierres y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior.

2. La utilización de cuerpos salientes en edificaciones del Núcleo Urbano Tradicional deberá atender a lo establecido para composición de fachadas por las Condiciones Particulares de Zona, y a las tipologías recogidas en el Catálogo de Protección Arquitectónico.

3. Se deberá atender a la conservación de aquellos cuerpos salientes existentes que respondan a lo dicho en el punto anterior.

4. El Ayuntamiento promoverá la eliminación paulatina de aquellos cuerpos salientes existentes distorsionantes que no se atengan a las tipologías de Catálogo.

5. Se prohíbe en el Núcleo Urbano Tradicional la colocación en fachadas de los siguientes cuerpos salientes: balconadas, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados, excepto que se justifique las condiciones de excepcionalidad para su empleo que deberá contar con el informe favorable vinculante de la Administración Cultural competente.

6. Los balcones, cierres y miradores que se autoricen no estarán cerrados, en cualquier caso, con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes de estilo acorde con el entorno. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

7. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cierres y miradores Cincuenta por cien (50%).
- Balcones y balconadas. No computan.

8. Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a sesenta (60) centímetros.

b. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

9. El balcón presentará un canto máximo del vuelo de doce (12) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros.

Artículo 12.25 Regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias, salvo que se trate de tinaos.

Artículo 12.26 Elementos salientes.

1. Son aquellos elementos no habitables que sobresalen de la fachada del edificio tales como aleros, cornisas e impostas. Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Núcleo Urbano Tradicional, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones:

a) Se entiende por alero el extremo inferior del voladizo de la vertiente de un tejado.

b) Se entiende por cornisa la moldura formada por una hilada o varias escalonadas, dispuesta en voladizo y como remate de un edificio.

c) Se entiende por imposta la hilada en voladizo que en fachada de un edificio acusa el plano horizontal de intersección entre dos plantas superiores.

Solo se permitirán aleros ejecutados con piezas de pizarra sujetas mediante castigaderas de piedra a modo natural. Se prohíbe el uso de cualquier otro tipo de cornisa o voladizo.

Artículo 12.27 Áticos.

No se permite la construcción de áticos.

Artículo 12.28 Medianerías.

1. Se entenderá que existe una medianera vista cuando por las condiciones de ordenación del presente Plan no sea posible adosar la edificación colindante, para su ocultamiento. Y especialmente, cuando lo impida la diferencia de alturas determinadas por el Plan a la parcela de referencia y las colindantes o por las condiciones de catalogación de las colindantes.

2. Las nuevas edificaciones no podrán crear medianeras vistas con una altura superior a una (1) planta, o tres metros y medio (3,5), siempre que las edificaciones colindantes cumplan lo dicho en el Artículo 12.10.

3. En todo caso, la totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberá tratarse con enfoscados de mortero y pintados en blanco o en el color de la fachada principal, quedando prohibido la apertura de huecos y la adición de elementos salientes o instalación de cualquier tipo.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

4. Las medianerías y demás paramentos al descubierto habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que formen parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento. Quedan prohibidas las medianerías recubiertas con materiales disonantes respecto a las fachadas (fibrocemento, chapa, aplacados, etc.)

5. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento respectivo podrá asumir la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

6. Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

Artículo 12.29 Tratamiento de los locales comerciales en planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma integral y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y macizos.

3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

4. El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

5. El tratamiento de fachada será el expresado en el proyecto técnico de la edificación; las posibles modificaciones posteriores del local deberán seguir ajustándose a este proyecto, atendiendo en cualquier caso a las condiciones específicas expresadas al respecto por las ordenanzas de zona.

Artículo 12.30 Tratamiento de las Plantas Bajas.

1. En las obras en los edificios que afecten a la planta

baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. Se ajustarán a las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan.

3. Podrán realizarse en cualquier circunstancia, con independencia de la ejecución de actuaciones generales en el edificio.

Artículo 12.31 Publicidad exterior de locales comerciales.

1. A los efectos de aplicación de estas Normas, los anuncios se clasifican en dos grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no excede de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Únicamente podrán disponerse, paralelos a fachada, en paramentos lisos sin que sobresalgan de estos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25) centímetros.

c) No podrán ser luminosas.

d) Las situadas en planta primera o plantas superiores deberán presentar condiciones estéticas acordes con el tratamiento de la fachada, evitándose especialmente colores llamativos.

3. Las muestras cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a estos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta

(50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo.

c) Las muestras sólo se permitirán paralelas a fachada y sobresaldrán como máximo veinte (20) centímetros.

d) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

e) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles VM Y VS, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural o Catalogados específicamente en virtud de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluza.

5. Quedan fuera de ordenación cualquier elemento de publicidad exterior que no cumpla lo expresado en los puntos anteriores, y el Ayuntamiento de Almegíjar deberá obligar a su sustitución progresiva por otros que se adecuen a estas ordenanzas, especialmente aquellos colocados en banderola.

Artículo 12.32 Mobiliario Urbano.

1. Se entiende por mobiliario urbano todos aquellos elementos fijos o móviles situados en la vía pública, calle o plazas, tales como: bancos, papeleras, elementos de alumbrado, contenedores, señales de información y tráfico, arriates, alcorques, jardineras, rejería de cerramiento de jardines, quioscos, hitos de control de aparcamiento o seguridad para el peatón o similares.

Artículo 12.33 Tratamiento de jardines.

1. El Ayuntamiento de Almegíjar deberá velar por el mantenimiento de los jardines, vegetación y arbolado del Núcleo Urbano Tradicional, en la medida en que beneficia a su calidad ambiental.

2. Se protegerán de manera individualizada los árboles de más de 10 años de vida, de porte medio y alto, del Núcleo Urbano Tradicional. Se atenderá a su conservación y mantenimiento como prioritario en los proyectos de urbanización.

3. Se recomienda el empleo en jardines y espacio público en general de especies mediterráneas de arbolado o arbustos.

4. En los Espacios Públicos del Catálogo se atenderá a lo expresado al respecto en su correspondiente ficha.

Sección 5ª: Condiciones particulares de las calificaciones.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Subsección 1ª: Condiciones particulares de la calificación Residencial Núcleo Tradicional (NT).

Artículo 12.34 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa como Residencial Núcleo Tradicional (NT).

Serán de aplicación las medidas y criterios de intervención definidos en el Título X y en el presente Título XII.

Artículo 12.35 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.14 de estas normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyos linderos frontales tengan la dimensión mínima de siete (7) metros y una superficie mínima de 75 m², así como las parcelas históricas existentes.

Artículo 12.36 Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores en obra nueva.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa.

Artículo 12.37 Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela vendrá determinada por el fondo máximo grafiado en los planos y el fondo propio de las tipologías de la zona, y será como máximo el porcentaje referido a la superficie total de la parcela grafiada como edificable, que se expone a continuación:

Cien por cien (100%) de las plantas en parcelas cuya superficie neta edificable sea inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

Ochenta por ciento (80%) en todas las plantas en parcelas cuya superficie neta edificable sea superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

2. La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse en coherencia con lo observado para los fondos máximos edificados de esta zona.

Artículo 12.38 Ocupación bajo rasante.

Si no se establece lo contrario en el presente Plan, las edificaciones no podrán ocupar bajo rasante el 100%, quedando limitada la ocupación de la planta de sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores con una planta sótano, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada y se cumpla lo establecido en el Artículo 12.9.

Artículo 12.39 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será de:

En el caso de nueva planta de 1,5 m²t/m²s sobre parcela neta.

En las actuaciones de rehabilitación, la existente.

Artículo 12.40 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Normas Generales de Edificación, siguiendo los criterios de intervención definidos.

Artículo 12.41 Patios.

1. Los patios de luces y los patios vivideros, en caso de ser inevitables por las condiciones de la parcela, se autorizarán con las siguientes dimensiones mínimas:

En los patios de luces y los patios vivideros deben inscribirse como mínimo un círculo de cuatro (4) metros de diámetro.

2. No se permiten patios en fachada.

Artículo 12.42 Condiciones Particulares de Estética.

1. Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, se habrán de contemplar las establecidas en el Título X de las presente Normas Urbanísticas.

2. El Ayuntamiento de Almegíjar podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Artículo 12.43 Composición de fachadas.

1. Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales establecidas en las Condiciones Comunes del núcleo tradicional.

2. La proporción hueco-macizo podrá ser alterada en cada cuerpo del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de 0,45.

3. En cuanto al uso de balcones se atenderá a lo expresado sobre su tamaño y forma a lo establecido en las Condiciones Comunes al Núcleo Urbano Tradicional. Se recomienda la incorporación a la fachada de uno o dos balcones por edificación, uno de ellos situado a eje sobre el acceso principal de la edificación. Queda prohibido el uso sistemático del balcón en cada hueco de la fachada.

4. En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

5. En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

Artículo 12.44 Condiciones Particulares de Uso.

1. Para parcelas con longitud de fachada inferior a seis (6) metros:

a. Uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano Núcleo Urbano Tradicional. Ordenación Pormenorizada se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Talleres artesanales.

2. Para parcelas con longitud de fachada superior a seis (6)

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

metros:

a. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano Núcleo Urbano Tradicional de Almegíjar. Ordenación Pormenorizada se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Terciario / Hostelería.

* Locales comerciales.

* Talleres artesanales.

[Sección 6ª: Condiciones particulares del resto de las calificaciones](#)

[Subsección 1ª: Condiciones Particulares de la zona Actividades económicas](#)

Artículo 12.45 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación y Ordenación Física.

Artículo 12.46 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.14 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados.

b. Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.

Artículo 12.47 Posición de los Edificios.

1. Con carácter general las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, y cuatro metros y medio (4.5) de los linderos laterales y trasero, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a éstos.

2. En las zonas en las que las edificaciones actividades económicas existentes se encuentren alineadas a vial o tengan un retranqueo diferente del establecido en el

apartado anterior, las nuevas edificaciones podrán adoptar dicha ordenación.

3. Los edificios que se proyecten con una superficie construida total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados deberán cumplir la condición de aislados a efectos del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 12.48 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

Artículo 12.49 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 12.50 Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,00 M2T/M2S.

2. El volumen máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de volumetría de 7.5 M3V/M2S.

Artículo 12.51 Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de diez (10) metros y máxima hasta cumbrera de catorce (14) metros.

2. Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 12.52 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.53 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 12.54 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Actividades económicas, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil, según lo establecido en el artículo 10.136.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Hotelero.

* Locales Comerciales.

* Oficinas.

* Dotacional, con una edificabilidad máxima de 1.8 M2T/M2S, una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de tres plantas.

Artículo 12.55 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos opacos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

[Subsección 2ª: Condiciones Particulares de la calificación: Industria Almacenaje](#)

Artículo 12.56 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación y Ordenación Física.

Artículo 12.57 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.14 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados.

b. Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.

Artículo 12.58 Posición de los Edificios.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Con carácter general las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, y cuatro metros y medio (4.5) de los linderos laterales y trasero, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a éstos.

2. En las zonas en las que las edificaciones actividades económicas existentes se encuentren alineadas a vial o tengan un retranqueo diferente del establecido en el apartado anterior, las nuevas edificaciones podrán adoptar dicha ordenación.

3. Los edificios que se proyecten con una superficie construida total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados deberán cumplir la condición de aislados a efectos del cumplimiento de la normativa de protección del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 12.59 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

Artículo 12.60 Ocupación bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 12.61 Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,00 M2T/M2S.

2. El volumen máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de volumetría de 7.5 M3V/M2S.

Artículo 12.62 Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de diez (10) metros y máxima hasta cumbre de catorce (14) metros.

2. Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 12.63 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.64 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación. Asimismo se autorizará una vivienda para la guardería de la industria cuya superficie no exceda del quince (15%) por ciento del total de edificabilidad de la parcela.

Artículo 12.65 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Actividades económicas, en sus categorías de Industria y Almacenamiento -excepto las actividades incluidas en el Apartado B del art.10.140-, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Hotelero.

* Locales Comerciales.

* Oficinas.

* Dotacional, con una edificabilidad máxima de 1.8 M2T/M2S, una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de tres plantas.

Artículo 12.66 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Subsección 3ª: Condiciones Particulares de la calificación Terciario.

Artículo 12.67 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa como Terciario.

Serán de aplicación las medidas y criterios de intervención definidos en el Título X y en el presente Título XII.

Artículo 12.68 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.14 de estas normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyos linderos frontales tengan la dimensión mínima de siete (7) metros y una superficie mínima de 75 m², así como las parcelas históricas existentes.

Artículo 12.69 Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores en obra nueva.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa.

Artículo 12.70 Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela vendrá determinada por el fondo máximo grafiado en los planos y el fondo propio de las tipologías de la zona, y será como máximo el porcentaje referido a la superficie total de la parcela grafiada como edificable, que se expone a continuación:

Cien por cien (100%) de las plantas en parcelas cuya superficie neta edificable sea inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

Ochenta por ciento (80%) en todas las plantas en parcelas cuya superficie neta edificable sea superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

2. La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse en coherencia con lo observado para los fondos máximos edificados de esta zona.

Artículo 12.71 Ocupación bajo rasante.

Si no se establece lo contrario en el presente Plan, las edificaciones no podrán ocupar bajo rasante el 100%,

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

quedando limitada la ocupación de la planta de sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores con una planta sótano, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada y se cumpla lo establecido en el Artículo 12.9.

Artículo 12.72 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será de:

En el caso de nueva planta de 1,60 m²/m²s sobre parcela neta.

En las actuaciones de rehabilitación, la existente.

Artículo 12.73 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Normas Generales de Edificación, siguiendo los criterios de intervención definidos.

Artículo 12.74 Patios.

1. Los patios de luces y los patios vivideros, en caso de ser inevitables por las condiciones de la parcela, se autorizarán con las siguientes dimensiones mínimas:

En los patios de luces y de vivideros deben inscribirse como mínimo un círculo de cuatro (4) metros de diámetro.

2. No se permiten patios en fachada.

Artículo 12.75 Condiciones Particulares de Estética.

1. Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, se habrán de contemplar las establecidas en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

2. El Ayuntamiento de Almegíjar podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Artículo 12.76 Composición de fachadas.

1. Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales establecidas en las Condiciones Comunes del núcleo tradicional.

2. La proporción hueco-macizo podrá ser alterada en cada cuerpo del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de 0.45.

En cuanto al uso de balcones se atenderá a lo expresado sobre su tamaño y forma a lo establecido en las Condiciones Comunes al Núcleo Urbano Tradicional. Se recomienda la incorporación a la fachada de uno o dos balcones por edificación, uno de ellos situado a eje sobre el acceso principal de la edificación. Queda prohibido el uso sistemático del balcón en cada hueco de la fachada, así como los balcones en la planta solana.

4. En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

5. En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

Artículo 12.77 Condiciones Particulares de Uso.

1. Para parcelas con longitud de fachada inferior a seis (6) metros:

a. Uso determinado será el terciario.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano Núcleo Urbano Tradicional. Ordenación Pormenorizada se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Oficinas.

* Vivienda de guardería.

2. Para parcelas con longitud de fachada superior a seis (6) metros:

a. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano Núcleo Urbano Tradicional de Almegíjar. Ordenación Pormenorizada se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Vivienda de guardería..

* Locales comerciales.

* Talleres artesanales.

Subsección 4ª: Condiciones Particulares de la calificación de Equipamiento Privado.

Artículo 12.78 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación la categoría de uso dotacional estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados:

Ed- Equipamiento Deportivo

Ee- Equipamiento Educativo

Esip- Servicios de Interés Público y Social

E- Equipamiento genérico.

Artículo 12.79 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será la existente o el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 2,00 M²T/M²S.

Artículo 12.80 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X de las presentes Normas.

[Subsección 5ª: Condiciones Particulares de la calificación Equipamiento Público \(E\).](#)

Artículo 12.81 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación con la categoría de uso dotacional estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados:

Ed- Equipamiento Deportivo

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Ee- Equipamiento Educativo

Esip- Servicios de Interés Público y Social

Einf- Equipamiento infraestructuras

E- Equipamiento genérico.

Artículo 12.82 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X de las presentes Normas.

[Subsección 6ª: Condiciones Particulares de la calificación de Infraestructuras \(E inf\)](#)

Artículo 12.83 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación.

Artículo 12.84 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X de las presentes Normas.

[Sección 7ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación](#)

Artículo 12.85 Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 12.86 Edificación de solares.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan según se establece en el artículo 2.5 de éstas Normas. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el

plazo establecido en la licencia.

2. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

CAPÍTULO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 12.87 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A. b) y 10.2.B, de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.
2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.
3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la

fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 12.88 Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulan a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a. Usos dotacionales públicos o privados.

- b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.

- c. Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Sección 2ª. Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 12.89 Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el Título X de las Normas.

Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 12.90 Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad el suelo urbano no consolidado delimitado como áreas o sectores, el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y

CAPÍTULO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 12.91 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se establece en el tomo de memoria de ordenación.

Artículo 12.92 Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

[Sección 4ª Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.](#)

Artículo 12.93 Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones

de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título X y el Título XII.

Artículo 12.94 Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c. Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

d. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 12.95 Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 12.96 Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.

CAPÍTULO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 12.97 Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción

hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Sección 5ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 12.98 Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan

General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 12.99 Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

Artículo 12.100 Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A. h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal
2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Artículo 12.101 Condiciones de las zonas de Protección de Infraestructuras.

Para la definición y condiciones de las Zonas de Protección de Infraestructuras se estará a lo dispuesto en el capítulo I y II del Título III de la Ley de Carreteras de Andalucía (LCA), modificada por la disposición adicional 98 de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de viajeros en Andalucía (que modifica los artículos 3, 4, 9, 17, 55 Y 56 de la L.C.A.). Con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga a la Ley de Carreteras de Andalucía: Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras”.

Concretamente, para este Plan, la definición y condiciones de Zonas de Protección de infraestructuras son las siguientes:

1. La Zona de Dominio Público Adyacente a las carreteras, (Art.12 y 63 de la LCA) está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

- Para las carreteras A-348, A-4130, A-4128, la distancia es de tres (3) metros.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de la LCA, requiriéndose para su ampliación informe vinculante

En la zona de dominio público adyacente, podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

Corresponde a la Administración titular la declaración de interés general del servicio público a efectos de la utilización de la zona de dominio público adyacente, así como la autorización para la realización de todo tipo de actuaciones en dicha zona.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

2. La Zona de Servidumbre Legal de las carreteras (art. 54 y 64.1 de la LCA) consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas a una distancia que varía según el tipo de vía:

- Para las carreteras A-348, A-4130, A-4128, la distancia es de ocho (8) metros.

Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre legal por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con la

integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.

3. La Zona de Afección (art. 55 y 64.2 de la LCA) consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- Para las carreteras A-348, A-4130, A-4128, la distancia es de cincuenta (50) metros.

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

La autorización sólo podrá denegarse cuando la actuación proyectada sea incompatible con la seguridad de la carretera, la integración medioambiental y paisajística de la misma o con las previsiones de los planes, estudios y proyectos de la carretera en un futuro no superior a diez años, sin que de esta limitación nazca derecho a indemnización alguna.

4. La Zona de No Edificación de las carreteras (Art. 56 y 64.3) consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- Para las carreteras A-348, A-4130, A-4128, la distancia es de cincuenta (50) metros. Cuando las aristas exteriores de la calzada y las aristas exteriores de la explanación concuerden, la Zona de No edificación y la Zona de Afección coinciden.

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

5. A los efectos de la delimitación de las zonas de protección definidas anteriormente, se atenderá a los siguientes criterios:

a) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

b) Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

c) Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

d) Los ramales de enlace y las vías de giros de intersecciones tendrán en todo caso la consideración de carreteras convencionales.

e) La naturaleza de dominio público de los terrenos e instalaciones de los elementos funcionales de la carretera prevalecerá sobre las zonas de servidumbre o afección donde se superpongan.

f) Donde las zonas de dominio público, servidumbre y afección se superpongan, en función de que su medición

se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de afección, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

g) Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

h) Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

i) En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

Artículo 12.102 Condiciones de la Edificación vinculada al uso Dotacional.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.

2. Se prevén las siguientes actividades:

a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado

de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.

e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

4. Se podrá rehabilitar edificación existente siempre que la edificación resultante cumpla la normativa que le sea de aplicación en función de la actividad que se trate. En el caso de rehabilitación de edificios de carácter tradicional existentes, las obras de rehabilitación no podrán distorsionar las características propias de la edificación tradicional.

5. Las edificaciones de nueva planta cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima no superará los tres (3) metros.

b) La ocupación en la que se implante la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

6. En el caso de aéreas de aparcamientos e instalaciones para la realización de prácticas deportivas al aire libre deberán situarse aprovechando las zonas de menor impacto ambiental buscando siempre el mimetismo con el entorno natural.

7. Las instalaciones deportivas cubiertas quedarán expresadamente excluidas en el BIC y en el entorno deberán ubicarse solamente en los lugares de menor impacto visual. Se les exigirá además del proyecto y del estudio de impacto ambiental un estudio del tráfico generado.

8. Están expresadamente excluidas las instalaciones que supongan grandes movimientos de tierra o modificaciones sustanciales del paisaje, así como las que estén destinadas a actividades que generen contaminación acústica o ambiental. No se admitirán circuitos de vehículos a motor o campos de golf.

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

9. las piscinas solo podrán ser de carácter público con una sola piscina por núcleo de población y siempre fuera de las zonas Bic. Deberán ser ubicadas en las zonas de menor impacto ambiental y se intentará el uso de colores que se mimeticen con el entorno (verde, ocre...) y materiales, en todo caso deberá contar con un estudio de impacto ambiental. Quedan expresamente prohibidas las piscinas privadas.

Artículo 12.103 Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población.

Las actividades de ocio quedan expresamente excluidas del BIS salvo que se trate de recuperar una actividad anterior perdida (baños, venta, albergue...) o poner en valor los restos existentes (minas, molinos, yacimientos ...) En las otras categorías de suelo, la unidad mínima de actuación serán treinta mil (30.000) metros cuadrados. Se le exigirá además del proyecto y del estudio de impacto ambiental un estudio de tráfico generado.

1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas
2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
3. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.
4. Se podrá rehabilitar edificación existente siempre que la edificación resultante cumpla la normativa que le sea de aplicación en función de la actividad que se trate. En el caso de rehabilitación de edificios de carácter tradicional existentes, las obras de rehabilitación no podrán distorsionar las características propias de la edificación tradicional.
5. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
 - c) La ocupación máxima de la parcela en la que se

implante la edificación no podrá superar el cinco por ciento (5%).

- d) Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- e) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

Artículo 12.104 Condiciones de la edificación vinculada a las actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán diez mil (10.000) metros cuadrados.
2. Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, cumplirán las siguientes condiciones, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
 - b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta, necesidad que deberá ser justificada.
 - c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%). En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público de carácter sanitario, asistencial, social, cultural o educativo, la ocupación máxima podrá alcanzar el 60%, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²/m²s.
 - d) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
 - e) Se regularán siguiendo las determinaciones de éste artículo la instalación de antenas de telefonía móvil o instalaciones similares.

Artículo 12.105 Condiciones de las industrias no

compatibles con el medio urbano.

Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán treinta mil (30.000) metros cuadrados. Se aconseja que las instalaciones industriales de grandes dimensiones se sitúen fuera del BIC y de su entorno.

1. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada del núcleo de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas así como las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano.
2. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.
4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
 - b) La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.
 - c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación no podrá superar el diez por ciento (10%).
 - d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.
 - e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

6. El propietario deberá justificar la necesidad de las instalaciones mediante un estudio de gestión y de viabilidad económica.

Artículo 12.106 Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos. También es uso residencial el destinado a vivienda plurifamiliar tradicional en forma de cortijos y cortijadas.

En el caso de rehabilitación de edificios de carácter tradicional existentes, las obras de rehabilitación no podrán distorsionar las características propias de la edificación tradicional.

2. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. En cualquier caso la superficie mínima de la o las parcelas vinculadas a la edificación será de treinta mil (30.000) metros cuadrados en parcelas de secano, dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en parcelas de regadío intensivo y cinco mil (5.000) metros cuadrados en parcelas de regadío extensivo, y la superficie mínima de la parcela sobre la que se asiente la edificación será de diez mil (10.000) metros cuadrados, de acuerdo con lo recogido en el artículo sobre Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

3. Condiciones generales de implantación:

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en

que así esté previsto.

c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambrado, empalizado o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados. La parte correspondiente al cerramiento macizo no excederá de los cien (100) centímetros de altura.

d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido actividades económicas, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

f) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros de alero y los siete metros y medio (7,50) de cumbrera. Excepcionalmente se podrán permitir edificaciones de mayor altura hasta un máximo de siete (7) metros de alero y diez (10) de cumbrera, siempre que se justifique su procedencia y necesidad y que cuente con informe favorable de los servicios técnicos municipales en el que se explicita la idoneidad de la solución en relación con las condiciones naturales y paisaje.

c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación será del dos por ciento (2%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

d) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

e) Se asegurará la integración paisajística de los espacios de aparcamiento de todas las actividades que los requieran.

5. los proyectos estarán sujetos a un estudio de impacto visual desde todos los puntos del sitio histórico desde los que sea visible la obra a ejecutar.

Artículo 12.107 Condiciones de las edificaciones Rurales Tradicionales.

1. Las edificaciones Rurales Tradicionales son aquellas recogidas en el Catálogo de Patrimonio Cultural como edificaciones de Valor Tradicional Rural. Sobre aquellas edificaciones que aun no estando incluidas en dicho documento presenten características que hagan recomendable su inclusión en este grupo, regirán las mismas determinaciones. Esta inclusión deberá ser justificada y será llevada a cabo por los servicios técnicos municipales.

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

2. Según recoge el Catálogo de patrimonio las Edificaciones de Valor Tradicional Rural son aquellas construcciones que, situadas en el medio rural de Almegíjar, y vinculadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores históricos, arquitectónicos, paisajísticos o etnológicos.

3. La actuación preferente será la de rehabilitación. Debe garantizarse en cualquier caso la conservación de su imagen pues definen y cualifican el paisaje rural, así como el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

4. La unidad mínima de actuación será la existente o la de la parcela históricamente vinculada a la edificación, sin que se pueda en ningún caso segregar la finca de forma que la parcela en la que se ubique la edificación resulte con una superficie inferior a treinta mil (30.000) metros cuadrados. Los proyectos estarán sujetos a un estudio de impacto visual desde todos los puntos del sitio histórico desde los que sea visible la obra a ejecutar.

Sección 2ª. Disposiciones generales.

Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 12.108 Usos genéricos.

1. Se consideran usos genéricos, entendidos como usos propios de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en seco o regadío.

b) Actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

c) Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

d) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

e) Actividades cinegéticas.

f) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan en su regulación pormenorizada, y todo ello sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 12.109 Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las repoblaciones forestales.

b) La implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua. Estos responderán a los criterios de construcción y de estructura tradicionales.

c) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

d) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

e) Los usos vinculados al ocio de la población, como

las instalaciones de restauración.

f) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

g) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

h) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de la figura que corresponda en virtud de la Ley de Protección Ambiental en función de la actividad a realizar.

c) Cumplirán las siguientes condiciones, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA:

Artículo 12.110 Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine expresamente lo contrario.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Almegíjar o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad

CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Incidencia Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 12.111 Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
- d) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- a) Dotaciones.
- b) Actividades de ocio de la población.
- c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción y transformación industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la LOUA.

Subsección Segunda: Determinaciones de carácter

particular de los usos y las edificaciones.

Artículo 12.112 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego:

- a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
- b) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
- c) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
- d) Podrán instalarse en parcelas cuya superficie mínima sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados

2. Establos y criaderos de animales:

- a) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

g) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias

agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.

a) Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera y no se produzca un impacto visual destacable, en cuyo caso podrá autorizarse una altura de la edificación de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d) Su superficie no superará los quinientos (500) metros cuadrados.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

TÍTULO XIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13.1 Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Almegíjar.

Artículo 13.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Almegíjar, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales, ordenanzas incluidas como Zonas Históricas.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas incluidas en el Núcleo Urbano Tradicional.
4. El Catálogo del Patrimonio Cultural no incluido en el Núcleo Urbano Tradicional y no declarado Bien de Interés Cultural.

Artículo 13.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Almegíjar los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Almegíjar, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 13.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Almegíjar previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Almegíjar.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Almegíjar a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 13.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

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

- a. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- b. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución

de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

Artículo 13.6 Aplicación del Catálogo del Patrimonio Cultural.

1. El Catálogo del Patrimonio Cultural que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.
2. El Catálogo del Patrimonio Cultural, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 13.7 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio Histórico y cultural de Interés Municipal.

Las Normas contenidas en el presente Título junto con las del Título VI prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas. El presente Título se complementará con las determinaciones contenidas en el Título VI relativas a la protección del patrimonio histórico y cultural de interés supramunicipal en todos los aspectos no regulados en el presente capítulo.

Artículo 13.8 Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

Artículo 13.9 Indicio de restos arqueológicos.

De acuerdo con el art. 29.3 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, VALOR AMBIENTAL Y TRADICIONAL RURAL

Sección 1ª: Definiciones

Artículo 13.10 Definición y Ámbito de aplicación.

1. El Plan incluye entre sus determinaciones la catalogación del patrimonio cultural que se encuentra ubicado fuera del ámbito protegido de Almegíjar, que ha sido regulado en el Título VI de las presentes Normas

- Ámbito rural y resto del suelo urbano del municipio

2. Siguiendo el mismo esquema de los documentos elaborados para el Sitio Histórico, el Patrimonio cultural externo al Sitio Histórico se ha dividido en las siguientes categorías:

- Patrimonio Arquitectónico

- Patrimonio Etnológico

Artículo 13.11 El patrimonio arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico del Ámbito Rural del término municipal de Almegíjar presenta una rica diversidad que engloba manifestaciones tan dispares y en algunos casos tan peculiares como la arquitectura vernácula o el elevado número de cortijos que salpican las zonas de mayor tradición agroganadera.

2. Lógicamente la mayor parte de los elementos catalogados en esta categoría corresponde a las diferentes tipologías de vivienda rural, en sus diferentes variables, pero también se han escogido elementos representativos de la arquitectura popular. En todos los casos, pese a los valores etnológicos que innegablemente poseen, se ha optado por consideraciones de tipo arquitectónico para incluirlos en esta categoría.

3. Para este Patrimonio se establecen tres niveles de protección en función de la entidad y necesidades de conservación y puesta en valor del elemento catalogado:

Valor Ambiental

Valor Tradicional-rural

Artículo 13.12 Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

Valor Ambiental (VA): Genéricamente se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen urbana tradicional de Almegíjar. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente los siguientes elementos: volumetría, fachadas, cubiertas y el mantenimiento con especial respeto de los elementos caracterizadores como: huecos en fachada, balcones, aleros, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones, salvo en los aspectos que se especifique lo contrario en la correspondiente ficha. Todo ello sin que suponga el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patio si existiera, y acceso. Las edificaciones consideradas como ambientales, presentan unas cualidades específicas que las destacan de su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas. Tendrán condiciones de protección genéricas de este nivel más las que específicamente se deriven de las características propias de cada elemento. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración parcial o mayoritaria con respeto de los elementos a conservar.

Valor Tradicional-rural (VTR). Se asigna a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural de Almegíjar, y vinculadas generalmente a explotaciones agro-pecuarias, deben ser conservadas por sus valores históricos, arquitectónicos, paisajísticos o etnológicos. En estas construcciones debe garantizarse en cualquier caso la conservación de su imagen pues definen y cualifican el paisaje rural, así como el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor. Además de las obras tendentes a la buena conservación, podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de reforma, menor, parcial o general y excepcionalmente de demolición parcial y nueva edificación.

Sección 2ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 13.13 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección

definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación salvo en el caso excepcional de que con ella se restituya parcelario histórico y la situación final suponga una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable de la Administración Cultural competente.

2. Las parcelas de Valor Ambiental (VA) y Valor Tradicional-rural (VTR) nunca podrán agregarse salvo en el caso excepcional de que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) La agregación restituya parcelario histórico y la situación final suponga una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable de la Administración Cultural competente.

b) Una vez completada la correspondiente ficha de catálogo, cuando cuente con el informe previo favorable de la Administración Cultural competente y concurren las siguientes circunstancias, y siempre que la agregación no modifique el tratamiento diferenciado de las edificaciones de cada parcela:

- Que la superficie total construida en la edificación protegida cuyo volumen no se permita adaptar, junto con su configuración, sean tales que se considere la edificación como infravivienda.

- Que la agregación no perjudique ninguno de los valores que justifican la protección.

Artículo 13.14 Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que recomienda y/o prohíbe algunos usos específicamente; estas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos en la zona en que se encuentren ubicados.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, VALOR AMBIENTAL Y TRADICIONAL RURAL

Artículo 13.15 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes ordenanzas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la ordenanzas de zona donde se hallen ubicadas y la determinación de alturas del Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural será de aplicación en la primera crujía desde las alineaciones exteriores.

Artículo 13.16 Condiciones estéticas de edificación.

1. En cuanto a las condiciones estéticas de estas edificaciones, se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes al Núcleo Tradicional, siempre y cuando no sean contradictorias con lo expresado en su ficha individualizada de Catálogo, cuyas determinaciones prevalecerán siempre sobre las primeras.

2. El Ayuntamiento de Almegíjar promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores que justificaron su catalogación.

Artículo 13.17 Normas Supletorias

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

[Sección 4ª: Protección de Edificaciones de Valor Ambiental.](#)

Artículo 13.18 Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel de protección se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen

urbana tradicional de Almegíjar.

2. Las fichas de catálogo correspondientes a los elementos catalogados como Valor Ambiental se completarán en un Anexo de Catálogo, documento a elaborar en el plazo de 1 año desde la fecha de la Aprobación Definitiva del PGOU.

Artículo 13.19 Condiciones particulares de la edificación.

1. Los tipos de intervenciones permitidos son los de conservación, restauración, rehabilitación y las obras de reestructuración mayoritaria con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo.

2. En los elementos catalogados como Valor Ambiental, hasta que se complete su correspondiente ficha de catálogo, con el visto bueno de la Consejería de Cultura, la única intervención permitida es la de Conservación.

3. Corresponderá específicamente al Anexo de Catálogo prever las condiciones y la regulación de la infravivienda y de las edificaciones auxiliares en las parcelas de Valor Ambiental.

4. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definen la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente: volumetría, fachada y cubiertas; y el mantenimiento específico de los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo.

5. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualmente en cada ficha.

6. En ningún caso las intervenciones de reestructuración mayoritaria conllevarán el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patios y acceso.

7. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo

informe favorable de la Administración cultural competente.

[Sección 5ª: Protección de Edificaciones de Valor Tradicional-rural.](#)

Artículo 13.20 Definición y ámbito de aplicación

Este nivel se aplica a construcciones que, situadas en el medio rural de Almegíjar, y vinculadas generalmente a explotaciones agro-pecuarias, tienen cierto valor arquitectónico que deben ser conservadas por sus valores históricos, arquitectónicos, paisajísticos o etnológicos.

Artículo 13.21 Condiciones particulares de la edificación

1. Los tipos de intervenciones permitidos son los de conservación, restauración, rehabilitación y las obras de reestructuración mayoritaria con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo.

2. En los elementos catalogados como Valor Tradicional-rural, hasta que se complete su correspondiente ficha de catálogo, con el visto bueno de la Consejería de Cultura, la única intervención permitida es la de Conservación.

3. Corresponderá específicamente al Anexo de Catálogo prever las condiciones y la regulación de la infravivienda y de las edificaciones auxiliares en las parcelas de Valor Tradicional rural.

4. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definen la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente: volumetría, fachada y cubiertas; y el mantenimiento específico de los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo.

5. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualmente en cada ficha.

6. En ningún caso las intervenciones de reestructuración mayoritaria conllevarán el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas,

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, VALOR AMBIENTAL Y TRADICIONAL RURAL

patios y acceso.

7. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

Sección 6ª: Deberes generales de conservación de los inmuebles

Artículo 13.22 Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley M Suelo (deber de conservación), Art. . 36,1 de la L.P.H.E. y Art. 15 de la Ley 14/07 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

b) Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad). repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del municipio de Almegíjar, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección

establecido por el Plan General, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca el Plan General de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el Art. 21 de la Ley del Suelo.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

6. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

Artículo 13.23 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

- Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

- Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

- Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

- Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad:

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.

- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato:

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Todos los inmuebles emplazados dentro del núcleo de población deberán encontrarse debidamente encalados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

Artículo 13.24 Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Artículo 13.25 Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios catalogados deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, VALOR AMBIENTAL Y TRADICIONAL RURAL

2. En particular los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes o distorsionantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones del Plan General. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas-fuesen total o parcialmente disconformes.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

4. Las Áreas de Rehabilitación Concertada o las Áreas con Programas Sectoriales previstos en el Plan General servirán para incluir, entre otras acciones, las medidas que permitan corregir las distorsiones: huecos, cartelería, volúmenes etc.

Artículo 13.26 Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentran determinadas por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

a) Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.

b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

c) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

d) Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Artículo 13.27 Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Son las obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónico o decorativos protegidos por el Plan General.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

c) Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter extraordinario las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter extraordinario a través de los Programas previstos en el Plan General u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

Artículo 13.28 Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

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

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

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 13.29 Órdenes de ejecución de obras de conservación

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el Plan General.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, VALOR AMBIENTAL Y TRADICIONAL RURAL

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

Artículo 13.30 Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el Art. 246 L.S., el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

4. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

Artículo 13.31 Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras,

procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente, los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Artículo 13.32 Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas,, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., L.P.H.E., y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

3. Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano.

Artículo 13.33 Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen del núcleo tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como área central de Almegíjar así como la calidad del medio ambiente urbano en del núcleo en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

- a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del área central, que quedan recogidas en el Título XII de estas Normas Urbanísticas.
- b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título XII como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Almegíjar.
- c. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.
- d. Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

Artículo 13.34 Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

- a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

- b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en

las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

Artículo 13.35 Publicidad exterior.

La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área central quedarán regulados por las siguientes normas:

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

- a. Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

- b. Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

- c. Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

- a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

- b. Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

- c. No podrán ser luminosas.

3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

- a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

- b. La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre

la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

- c. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

- d. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

- b. Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como área central:

- a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

- b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

- c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

- d. La publicidad acústica.

6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

- a. Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.

b. Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.

c. Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.

d. En locales de espectáculos, edificios comerciales o actividades económicas que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.

7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc..., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.

9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas

de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

CAPÍTULO IV. VALOR ETNOLÓGICO.

Artículo 13.36 Definición del Valor Etnológico.

Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su Título IV, Artículo 26 se incluyen aquí las “construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su valor etnológico”.

Artículo 13.37 Protección del Valor Etnológico.

La protección del patrimonio etnológico de Almegíjar se realiza mediante la inclusión de los elementos vinculados con actividades y formas de vida tradicionales, en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural) circunstancia que queda reflejada en su correspondiente Ficha de Catálogo

TÍTULO XIV. PROTECCIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO I. SUELOS CONTAMINADOS GENERALES

Artículo 14.1 Criterios y estándares de Declaración de suelos contaminados.

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por la que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados; el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005.

Dicha propuesta con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial.

Artículo 14.2 Definición de actividades potencialmente contaminantes.

Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN LUMÍNICA

Artículo 14.3 Zonificación

El presente articulado tiene como objeto proteger el territorio de la contaminación lumínica. La zonificación lumínica actual del municipio comprende las siguientes clasificaciones por áreas homogéneas, según el artículo 63. Zonificación lumínica de la GICA:

- En el núcleo urbano:

E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio:

(E.3.1.)

1. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media baja.

(E.3.2)

2. Zonas industriales

(E.3. 4.)

4. Sistema General de Espacios Libres

E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

(E.4.1.)

1. Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.

El Planeamiento de Desarrollo deberá cumplir los artículos 60, 63, 64, 65 y 66 de la GICA, una vez aprobado el PGOU.

La zonificación a escala municipal del suelo no urbanizable es la siguiente:

E1. Áreas oscuras

(E.1.1.)

1. Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial.

E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

(E.2.1.)

1. Suelos no urbanizables no incluidos en E.1.

Artículo 14.4 Determinaciones

La Zonificación E. 1. y E.2 sobre suelo no urbanizable deberá ser respetada en el municipio, para así evitar el proceso de contaminación lumínica que altere el estado y equilibrio ecológico de la zona determinada en el Presente PGOU. Se prohíbe por tanto cualquier actividad o actuación que produzca alteración de las áreas oscuras determinadas por el presente PGOU y las áreas clasificadas como urbanizable y no urbanizable no incluidos en la zona E.1.

CAPÍTULO III. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

Artículo 14.5 Condiciones acústicas

El Plan General, establece en la normativa de prevención de actividades específicas, el cumplimiento del Reglamento 326/2003 de protección de la contaminación acústica para:

- Condiciones acústicas exigibles a las edificaciones (Instalaciones auxiliares y complementarias, Aislamientos acústicos especiales en edificaciones, Instalación de Equipos Limitadores-Controladores Acústicos)
- Condiciones acústicas exigibles a las actividades que se realicen al aire libre (Espectáculos públicos y actividades recreativas al aire libre, Actividades ruidosas en la vía pública)
- Condiciones acústicas exigibles en los trabajos en la vía pública y obras de edificación (Uso de maquinaria al aire libre, Actividades de carga y descarga).

Artículo 14.6 Prevención contra el ruido

1. El Plan General incorpora en el Título XV de las presentes Normas el Régimen de la Zonificación Acústica del Municipio de Almegíjar y en los planos de Ordenación General los correspondientes a la cartografía acústica con delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable.

La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Ordenanzas Municipales.

Conforme a lo establecido en el artículo 4.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán

de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio tal como establece la normativa vigente en materia acústica.

6. Se tendrá en cuenta la zonificación del municipio en Áreas Acústicas tal y como se establece en el Título XV de estas Normas y en la cartografía acústica del Plan. En cada Área Acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

8. Deberá considerarse la compatibilidad acústica con usos colindantes a la hora de nuevos desarrollos.

9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.

10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y

otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

a) Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

b) En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

CAPÍTULO IV. GESTIÓN DE RESIDUOS

Artículo 14.7 Disposiciones generales.

La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

Artículo 14.8 Gestión de residuos de construcción y demolición.

De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD's (Residuos de Construcción y Demolición), y se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuo urbano y estarán sujetos a los requisitos que establezca el Ayuntamiento de Almegíjar, en sus respectivas ordenanzas municipales.

Respecto a residuos de construcción y demolición, el Ayuntamiento, en el marco de sus competencias en materia de residuos, debe establecer mediante ordenanza las condiciones a las que se someterá la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición.

Las determinaciones referidas a este tipo de residuos deberán incluirse en Licencias Urbanísticas.

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

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

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

Artículo 14.9 Gestión de residuos peligrosos.

Las empresas que se instales y sean productoras de residuos peligroso deberán presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán autorizarse. Todo ello según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el decreto 73/2012, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Artículo 14.10 Normativa Sectorial vigente

En relación a la protección, conservación y uso sostenible de la biodiversidad y de la flora y fauna silvestres, así como sus hábitats, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente, a saber:

-Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestre y sus hábitats.

-Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

-Ley 8/2003, de 28 de octubre, de flora y fauna silvestres

-Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad.

Artículo 14.11 Especies invasoras

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras a efectos de establecer entre los criterios medioambientales de jardinería la selección de especies no invasoras.

Artículo 14.12 Actuaciones que afecten a la flora y fauna silvestre

Cualquier actuación que pueda afectar a la flora o fauna silvestre o sus hábitats deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, que en su Título I, sobre protección de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats, establece el régimen de protección frente a cualquier tipo de actuaciones o agresiones susceptibles de alterar la dinámica ecológica, estableciendo las actuaciones que requieren autorización expresa de la Conserjería competente en materia de medio ambiente.

TÍTULO XV. RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE ALMEGÍJAR

Artículo 15.1 Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica

1. En la cartografía Acústica se delimitan las Áreas de Sensibilidad Acústica (ASA, en adelante) y se establece la Zonificación Acústica General del Municipio de Almegíjar, que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, así como algunos ámbitos del Suelo No Urbanizable en el PGOU en vigor. La delimitación se ha basado en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. La delimitación de las ASA estará en vigor mientras lo esté el PGOU actual o se proceda a una Revisión de dicha delimitación. La delimitación de las ASA se revisará de manera periódica con un intervalo máximo de 10 años desde su aprobación por el Ayuntamiento de Almegíjar.

3. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito de actuación. La delimitación en ASA de sus respectivos ámbitos de actuación recogerá la establecida en la Zonificación Acústica General del Municipio de Almegíjar, con las salvedades que se señalan en este y en el siguiente artículo.

4. Las innovaciones del planeamiento general que contengan cambios en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en su correspondiente ámbito territorial.

Artículo 15.2 Planeamiento de desarrollo y zonificación acústica

1. Igualmente, se formalizará la oportuna delimitación de las ASA dentro de su ámbito de actuación cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se definan los usos pormenorizados del suelo. Dichos planes contarán con una cartografía acústica específica que, aunque introduciendo las modificaciones propias de su mayor nivel de concreción, guardará las continuidades cartográficas pertinentes con la Zonificación Acústica General del Municipio de Almegíjar.

2. El planeamiento de desarrollo incluirá, así mismo, una cartografía con la Zonificación Acústica Pormenorizada en la que se delimite aquellas zonas, edificios o instalaciones incluidas en una ASA donde coexistan usos compatibles pero distintos al predominante y con unos objetivos de calidad acústica (OCA, en adelante) en el interior de las edificaciones diferentes a los de la ASA en la que se insertan.

3. El planeamiento de desarrollo contemplará, para los usos más sensibles que el predominante y para los usos menos sensibles que este, medidas adicionales para garantizar el cumplimiento de los OCA en el interior de las edificaciones. Dichas medidas pueden consistir en la separación espacial entre usos, evitando la colindancia, la exigencia de un aislamiento mayor, la reducción de la velocidad del tráfico motorizado o su eliminación en determinadas vías, u otras medidas con fines similares.

4. Caso de que una figura de planeamiento afecte a una Zona de Conflicto identificada en la cartografía acústica, dicho instrumento llevará a cabo las medidas pertinentes para garantizar que se alcance el cumplimiento de los OCA y que no se superan en todo caso los OCA en el interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales. Entre dichas medidas necesariamente habrá de justificar la aplicación o no de «Zonas de Transición».

Artículo 15.3 Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica

1. Cada ASA es una porción del territorio municipal que comparte idénticos objetivos de calidad acústica en el exterior de los edificios. Así, la representación gráfica de las ASA da lugar a la cartografía de los OCA y es un instrumento que facilita la aplicación de los valores límites de emisión e inmisión.

2. Los Tipos de áreas acústicas y los índices de ruido asociados que se utilizan en la cartografía acústica de Almegíjar se expresan en la siguiente tabla, diferenciando entre área urbana existente (considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre) y nuevas áreas urbanizadas:

4. El Ayuntamiento de Almegíjar, y otras Administraciones competentes, podrá autorizar las medidas necesarias que dejen en suspenso temporalmente el cumplimiento de los OCA de aplicación en determinadas ASA, a petición de los titulares de los emisores acústicos, por razones debidamente justificadas y siempre que se demuestre que las mejores

técnicas disponibles no permiten el cumplimiento de los objetivos.

5. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de rebasar temporal y ocasionalmente los objetivos de calidad acústica, cuando sea necesario en situaciones de emergencia o como consecuencia de la prestación de servicios de prevención y extinción de incendios, sanitarios o de seguridad u otros de naturaleza análoga.

6. Previa valoración de la incidencia acústica, el Ayuntamiento de Almegíjar podrá autorizar, con carácter extraordinario, determinadas manifestaciones populares de índole oficial, cultural o religioso, como las ferias y fiestas patronales o locales, o determinados espacios dedicados al ocio, en los que se puedan superar los objetivos de calidad acústica.

Artículo 15.4 Valoración del Cumplimiento de los OCA

1. Las valoraciones del cumplimiento de los OCA se acometerán conforme al procedimiento establecido en la Instrucción Técnica 2, del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados cumplan en un periodo de un año, las siguientes condiciones:

a) Ningún valor supera los valores fijados en la tabla del artículo 15.3 del presente Título.

b) El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la tabla del artículo 15.3. del presente Título.

2. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 2 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del municipio de Almegíjar se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las Zonas de Conflicto incluidas en áreas urbanizadas existentes.

3. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 4 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del municipio de Almegíjar se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las áreas urbanizadas existentes no afectadas por Zonas de Conflicto.

TÍTULO XV. RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL MUNICIPIO DE ALMEGÍJAR.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO Existente / Nueva área		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65/60	65/60	55/50
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75/70	75/70	65/60
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73/68	73/68	63/58
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	70/65	70/65	65/60
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	60/55	60/55	50/45
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos		
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente		

Artículo 15.5 Zonas de Protección Acústica Especial

1. Las ASA en las que se incumplan los OCA, aun observándose por los emisores acústicos los valores límites aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por el Ayuntamiento de Almegíjar.

2. Desaparecidas las causas que provocaron la declaración, el Ayuntamiento de Almegíjar declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

Artículo 15.6 Elaboración de Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción

El Ayuntamiento de Almegíjar elaborará mapas Singulares de ruido y Planes de acción en aquellas áreas donde se compruebe el incumplimiento de los OCA.

1. Los Mapas singulares tendrán entre otros los siguientes

objetivos:

- Permitir la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de una determinada zona.
- Permitir la realización de predicciones globales para dicha zona.
- Posibilitar la adopción de planes de acción en materia de contaminación acústica y en general de las medidas correctoras adecuadas.

2. Dichos mapas deberán contener la siguiente información:

- Valor de los índices acústicos existentes o previstos en cada una de las ASA afectadas.
- Valores límites y objetivos de calidad acústica aplicables a dichas áreas.

c. Superación o no, por los valores existentes, de los índices acústicos de los valores límites aplicables y cumplimiento o no de los objetivos aplicables de calidad acústica.

d. Número estimado de personas, de viviendas, de centros docentes y de hospitales expuestos.

3. Los mapas singulares de ruido deberán aprobarse, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, y habrán de revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de su fecha de aprobación.

Artículo 15.7 Planes de Acción

1. El Ayuntamiento de Almegíjar previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, deberán elaborar planes de acción en materia de contaminación acústica correspondientes a los ámbitos territoriales de los mapas singulares.

2. Los planes de acción en materia de contaminación acústica tendrán, entre otros, los siguientes objetivos:

- Afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en la correspondiente área o áreas de sensibilidad acústica.
- Determinar las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límites de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

c. Proteger las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto así definidas en el artículo 3.q y r de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

3. El contenido mínimo de los planes de acción en materia de contaminación acústica deberá precisar las actuaciones a realizar durante un periodo de cinco años para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el apartado anterior.

a. En caso de necesidad, el plan podrá incorporar la declaración de zonas de protección acústica especial.

Artículo 15.8 Zonas de Situación Acústica Especial

1. Si las medidas correctoras incluidas en los Planes de Acción que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiento de los OCA, el Ayuntamiento de Almegíjar declarará el área acústica en cuestión como zona de situación acústica

TÍTULO XV. RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL MUNICIPIO DE ALMEGÍJAR.

especial. En dicha zona se aplicarán medidas correctoras específicas dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los OCA correspondientes al espacio interior.

Artículo 15.9 Zonificación Acústica y Edificaciones

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes ASA, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los OCA en el espacio interior que les sean aplicables.

2. El Ayuntamiento de Almegíjar, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrá conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los OCA en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Artículo 15.10 Emisiones acústicas y zonas de conflicto

1. Conforme a la Ley 37/2003 del Ruido, los emisores acústicos se clasifican en:

- a. Vehículos automóviles.
- b. Ferrocarriles.
- c. Aeronaves.
- d. Infraestructuras viarias.
- e. Infraestructuras ferroviarias.
- f. Infraestructuras aeroportuarias.
- g. Maquinaria y equipos.
- h. Obras de construcción de edificios y de ingeniería civil.
- i. Actividades industriales.
- j. Actividades comerciales.
- k. Actividades deportivo-recreativas y de ocio.
- l. Infraestructuras portuarias.

2. Los titulares de emisores acústicos, cualquiera que sea su naturaleza, están obligados a respetar los correspondientes valores límite que les afecten y, en especial, los OCA de las ASA en las que se incluyan.

3. El Ayuntamiento de Almegíjar aplicará, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la normativa acústica en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable y, en particular, en las siguientes:

a. En las actuaciones relativas a la licencia municipal de actividades clasificadas regulada en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o en la normativa autonómica que resulte de aplicación.

b. En el resto de autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para el ejercicio de actividades o la instalación y funcionamiento de equipos y máquinas susceptibles de producir contaminación acústica.

4. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Almegíjar se asegurará de que:

a. Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.

b. No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.

5. El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por el Ayuntamiento de Almegíjar, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite de emisión o de inmisión aplicables en función de la ASA donde se ubiquen.

6. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por el Ayuntamiento de Almegíjar, si se incumple lo previsto en la normativa acústica o se supera

los OCA en el interior de los edificios susceptibles de ser afectados por el emisor acústico.

7. En las Zonas de Conflicto la correspondiente autorización, licencia o figura similar estará sujeta a la aplicación de un sistema de autocontrol de las emisiones acústicas debiendo los titulares de los correspondientes emisores acústicos informar acerca de aquél y de los resultados de su aplicación al Ayuntamiento de Jaén. Dicho sistema debe informar de manera remota y en continuo al órgano que el Ayuntamiento de Jaén designe para su seguimiento.

8. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberá procederse a la realización de Estudios para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo de los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación

Artículo 15.11 Zonas de Conflicto

Se ha considerado zona de conflicto a aquellos lugares del territorio donde la transición entre ASAs colindantes implica diferencias en los OCAs superiores a los 5 dB, es decir, incompatibilidad de uso predominante.

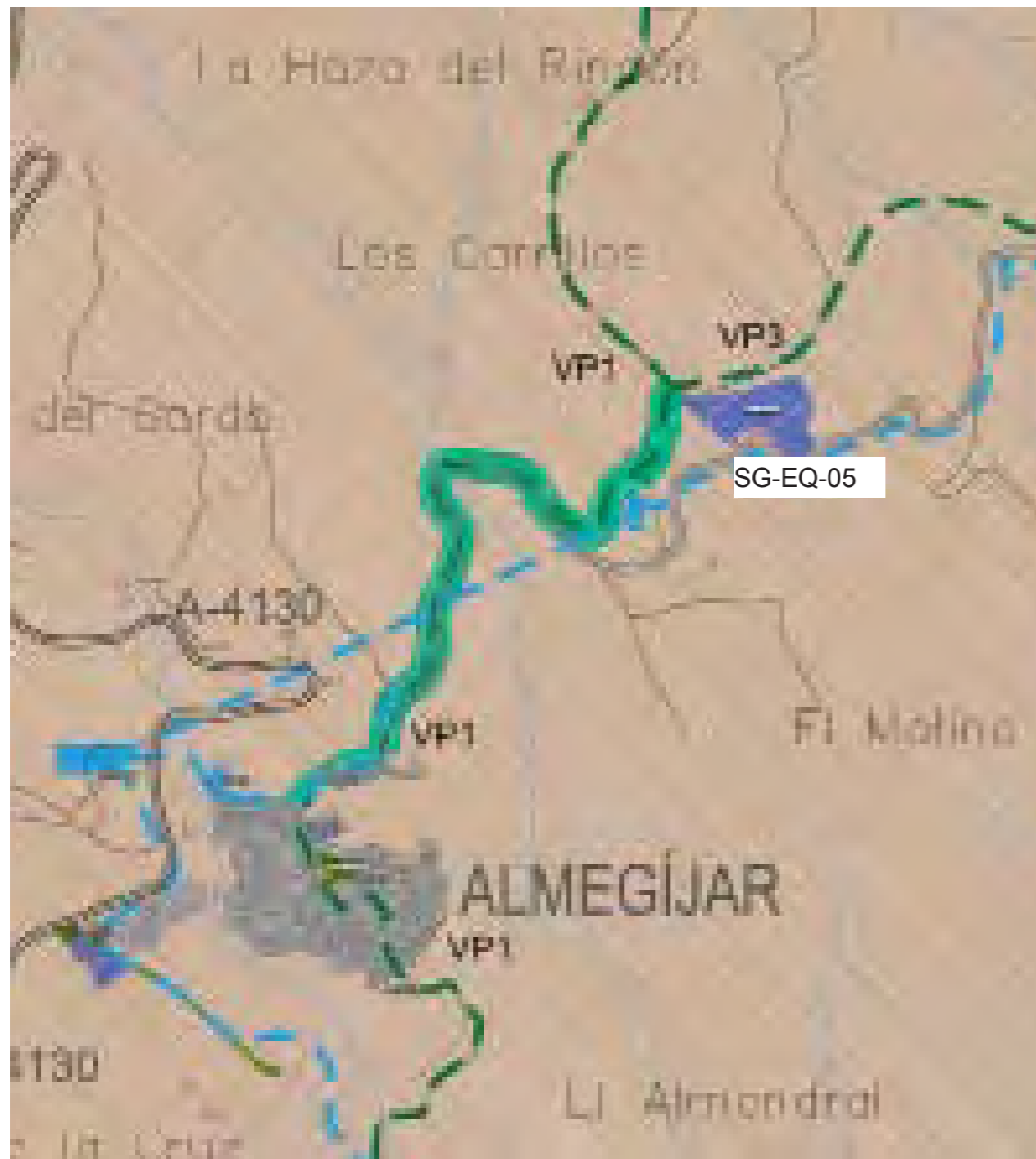
En concreto, no se han detectado Zonas de Conflicto (ZC) en el municipio de Almegíjar.

3. FICHAS DE DETERMINACIONES

3.1 SISTEMAS GENERALES

3.2 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

3.1 SISTEMAS GENERALES



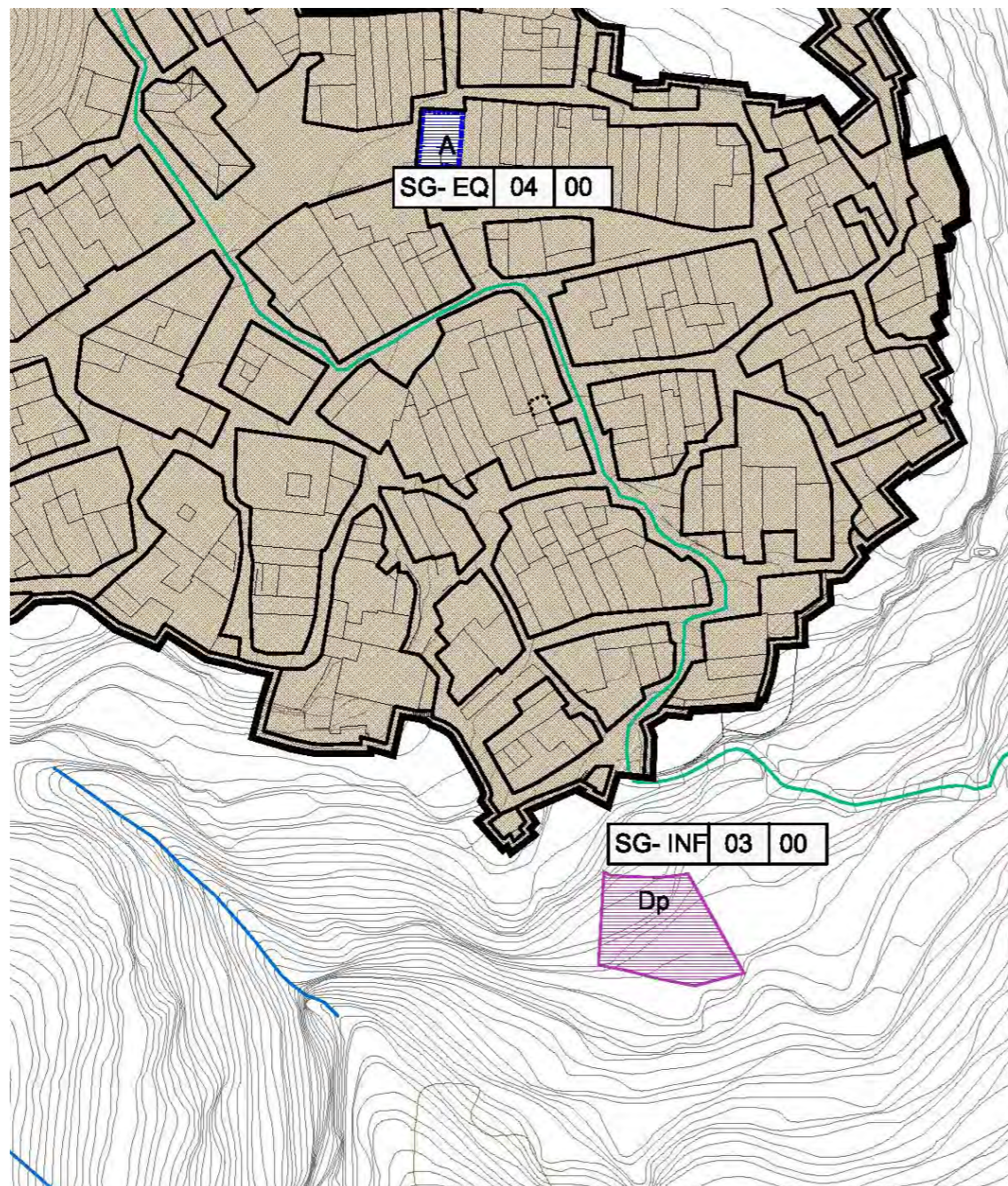
NOMBRE Nuevo Cementerio

CÓDIGO SG-EQ-05

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de Suelo:	Suelo No Urbanizable
Superficie bruta:	5.000 m ²
Sistema de Gestión:	OBTENIDO

3.1 SISTEMAS GENERALES



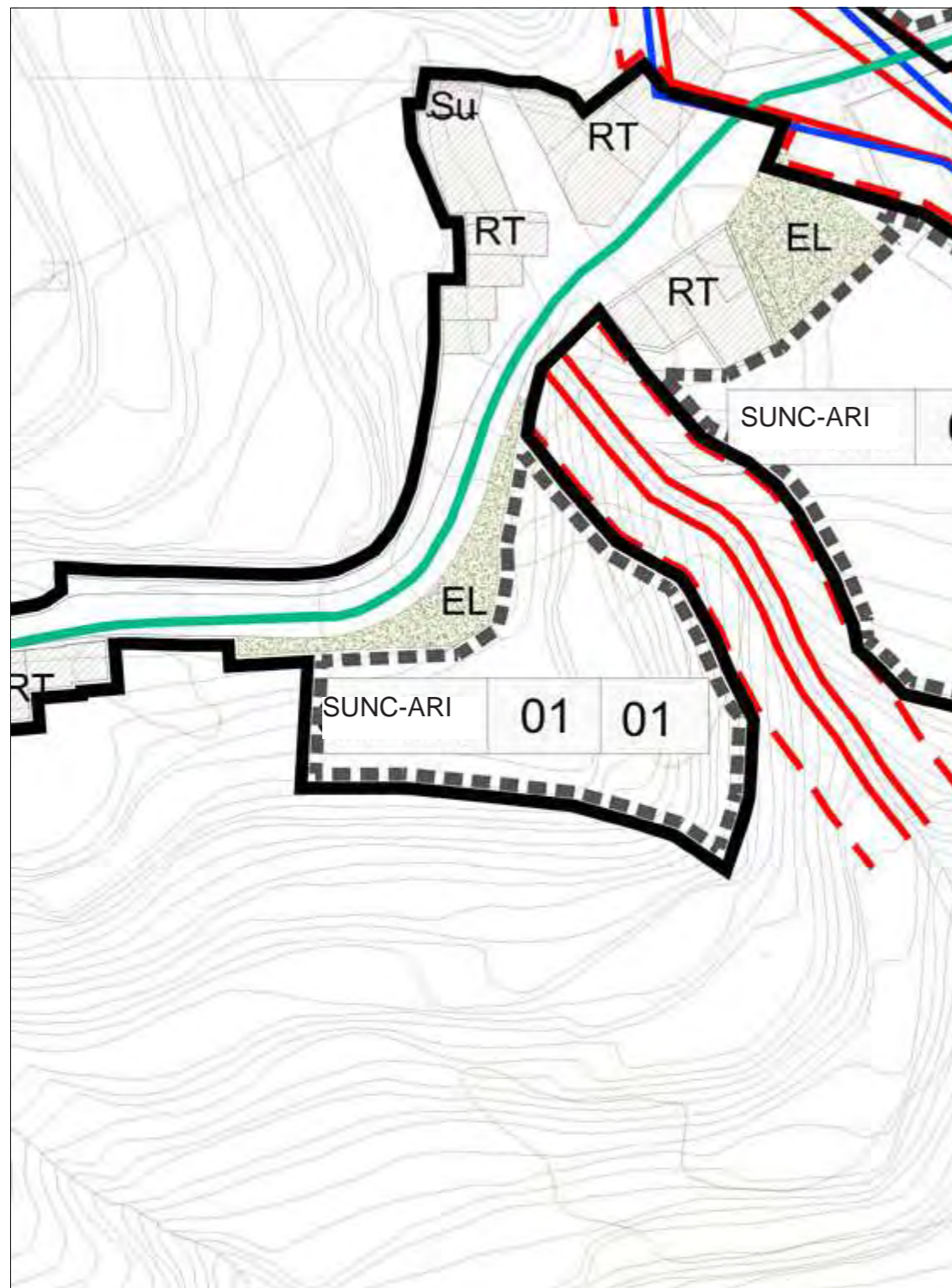
NOMBRE Nuevo Cementerio

CÓDIGO SG-INF-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de Suelo:	Suelo No Urbanizable
Superficie bruta:	475 m ²
Sistema de Gestión:	OBTENIDO

3.2 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



NOMBRE: SUNC-ARI-01	CÓDIGO SECTOR: SUNC-ARI-01
----------------------------	-----------------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m2:	912,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,34
Área de reparto	AR-01	Superf. edif. total m2t:	310,50
S.G. E. adscrito m2:		Aprov. objetivo (u.a):	282,56
Cargas externas del sector (u.a):	-239,84	Aprov. medio AR:	0,573

Aprov. subjetivo del sector (u.a.):	522,40	Ayto 10%:	52,24	Propietarios 90%:	470,16
-------------------------------------	--------	-----------	-------	-------------------	--------

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 2 Total: 2

Nivel de Densidad: Media

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edific.	Coef. de uso	Aprov. (u.a)
RT	Tradicional	70,00	217,35	1,00	217,35
RT-VPO	Tradicional VPO	30,00	93,15	0,70	65,21

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m2)	Mínimo de la LOUA (m2)
Equipamientos	0,00	37,00
Espacios Libres	99,00	91,00
Numero de Plazas de Aparcamiento	2	2

Figura de Planeamiento: Plan Parcial	Fase: 1
Iniciativa de Planeamiento: Privada	Prioridad: Alta
Sistema de actuación: Compensación	

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación del Suelo Urbano y obtención de espacios libres. No se prevén cesiones destinadas a equipamientos por considerarse inapropiada con una ordenación coherente, aumentando las cesiones de espacios libres hasta 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable.

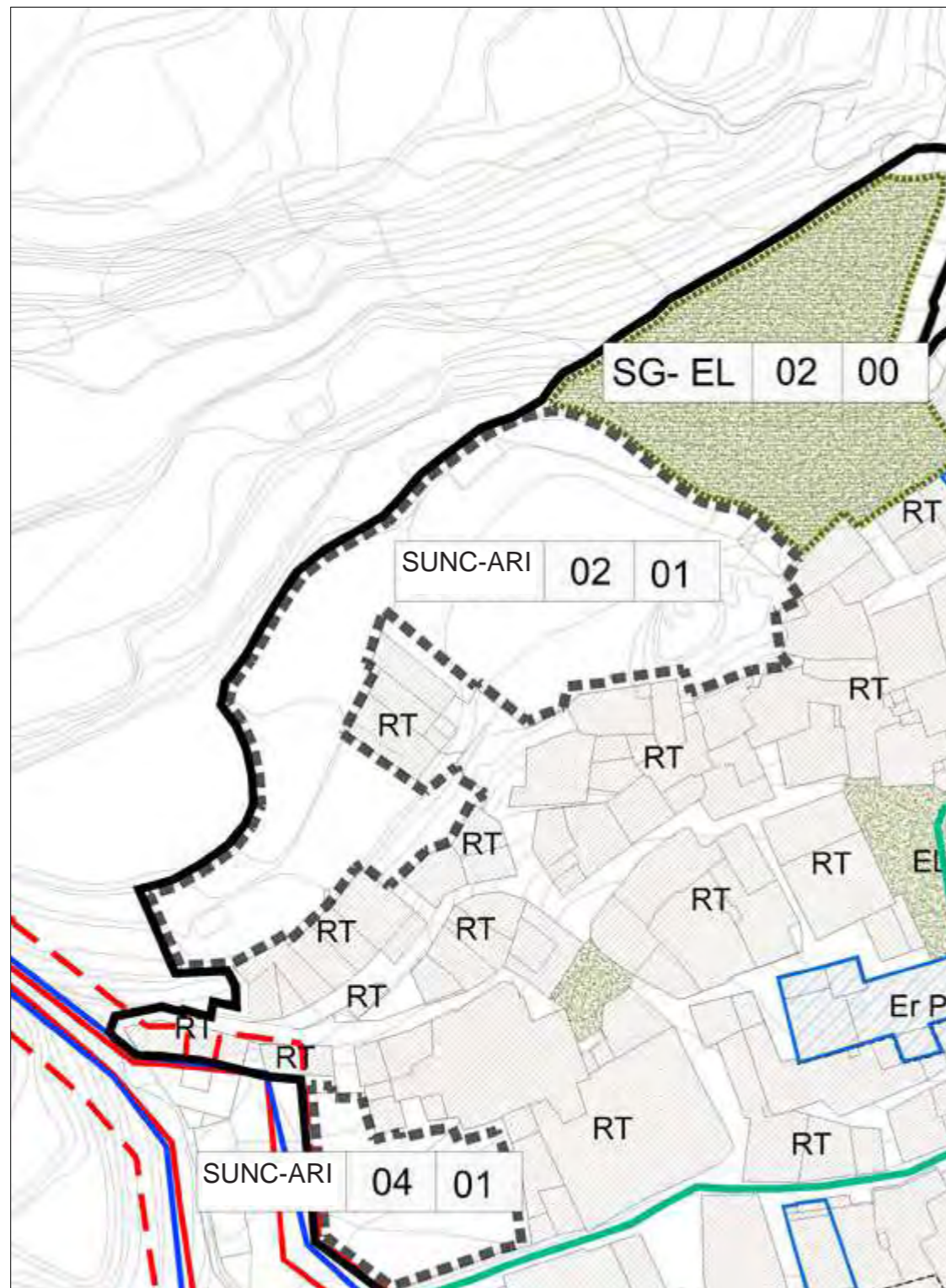
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Existe un riesgo potencial por movimientos de ladera, por lo que será necesario aplicar medidas correctoras para asegurar la estabilidad de las mismas.

El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales"

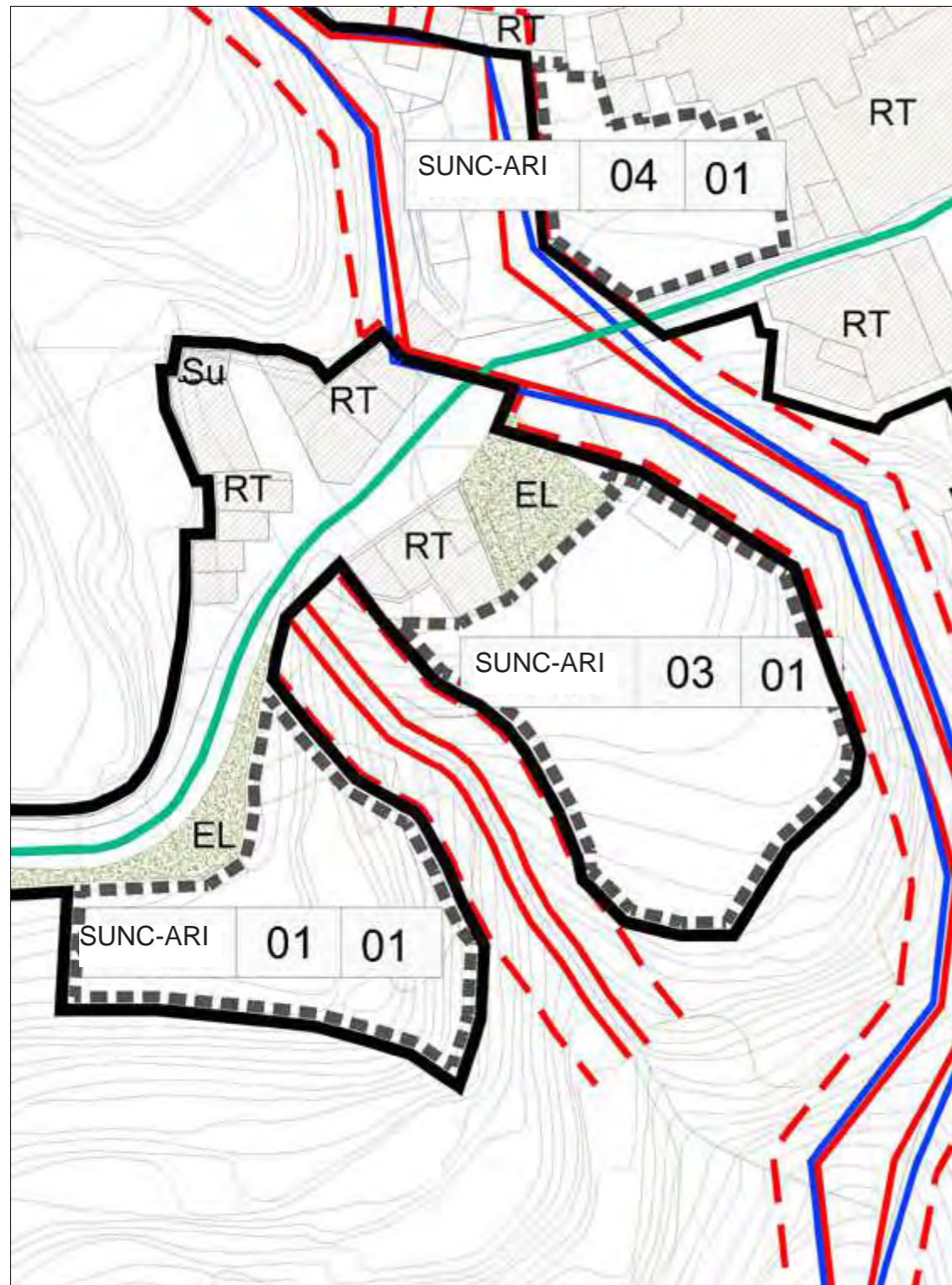
Se deberá contemplar la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso. El otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.

3.2 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



NOMBRE: SUNC-ARI-02		CÓDIGO SECTOR: SUNC-ARI-02			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL					
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m2:	2.511,00		
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,50		
Área de reparto	AR-01	Superf. edif. total m2t:	1.255,50		
S.G. E. adscrito m2:		Aprov. objetivo (u.a):	1.142,51		
Cargas externas del sector (u.a):	-295,81	Aprov. medio AR:	0,573		
Aprov. subjetivo del sector (u.a):	1.438,31	Ayto 10%:	143,83		
		Propietarios 90%:	1.294,48		
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 3 Libres: 6 Total: 9					
Nivel de Densidad: Media					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edific.	Coef. de uso	Aprov. (u.a)
RT	Tradicional	100,00	878,85	1,00	878,85
RT-VPO	Tradicional VPO	42,86	376,65	0,70	263,66
DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m2)	Mínimo de la LOUA (m2)		
Equipamientos		151,00	151,00		
Espacios Libres		251,00	251,00		
Numero de Plazas de Aparcamiento		6	6		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1		
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta		
Sistema de actuación:	Compensación				
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN					
Consolidación del Suelo Urbano y obtención de espacios libres junto al Sistema General de Espacios Libres próximo. No se prevén cesiones destinadas a equipamientos por considerarse inapropiada con una ordenación coherente, aumentando las cesiones de espacios libres hasta 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable.					
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN					
El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales"					
Se deberá contemplar la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso. El otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.					

3.2 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



NOMBRE: SUNC-ARI-03		CÓDIGO SECTOR: SUNC-ARI-03			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL					
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m2:	1.390,00		
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,90		
Área de reparto	AR-01	Superf. edific. total m2t:	1.249,00		
S.G. E. adscrito m2:		Aprov. objetivo (u.a):	1.136,59		
Cargas externas del sector (u.a):	340,39	Aprov. medio AR:	0,573		
Aprov. subjetivo del sector (u.a.):	796,20	Ayto 10%:	79,62		
		Propietarios 90%:	716,58		
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:		3	Libres: 6		
			Total: 9		
Nivel de Densidad: Media					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edific.	Coef. de uso	Aprov. (u.a)
RT	Tradicional	70,00	874,30	1,00	874,30
RT-VPO	Tradicional VPO	30,00	374,70	0,70	262,29
DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m2)	Mínimo de la LOUA (m2)		
Equipamientos		0,00	150,00		
Espacios Libres		400,00	225,00		
Numero de Plazas de Aparcamiento		6	3		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1		
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta		
Sistema de actuación:	Compensación				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación del Suelo Urbano y obtención de espacios libres junto al ya existente. No se prevén cesiones destinadas a equipamientos por considerarse inapropiada con una ordenación coherente, aumentando las cesiones de espacios libres hasta 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable.

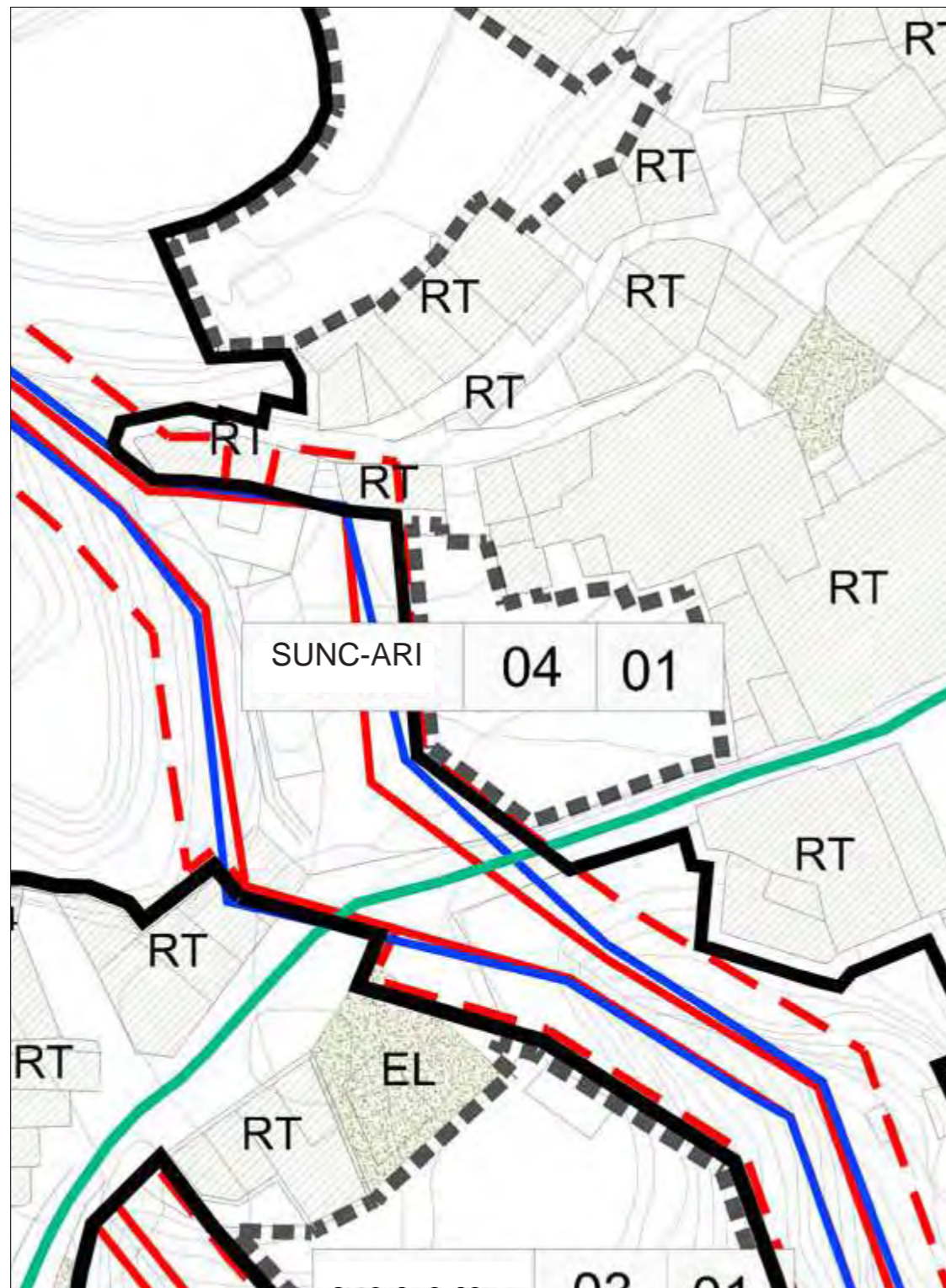
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales"

Se deberá contemplar la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso. El otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.

Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa de esta Administración Hidráulica

3.2 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



NOMBRE: SUNC-ARI-04		CÓDIGO SECTOR: SUNC-ARI-04			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL					
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m2:	490,00		
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	1,07		
Área de reparto	AR-01	Superf. edif. total m2t:	523,00		
S.G. E. adscrito m2:		Aprov. objetivo (u.a):	475,93		
Cargas externas del sector (u.a):	195,26	Aprov. medio AR:	0,573		
Aprov. subjetivo del sector (u.a):	280,67	Ayto 10%:	28,07		
		Propietarios 90%:	252,61		
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 1 Libres: 3 Total: 4					
Nivel de Densidad: Media					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edific.	Coef. de uso	Aprov. (u.a)
RT	Tradicional	70,00	366,10	1,00	366,10
RT-VPO	Tradicional VPO	42,86	156,90	0,70	109,83
DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m2)	Mínimo de la LOUA (m2)		
Equipamientos		0,00	63,00		
Espacios Libres		120,00	94,00		
Numero de Plazas de Aparcamiento		1	1		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1		
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta		
Sistema de actuación:	Compensación				
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN					
Consolidación del Suelo Urbano y obtención de espacios libres y aparcamiento. No se prevén cesiones destinadas a equipamientos por considerarse inapropiada con una ordenación coherente, aumentando las cesiones de espacios libres hasta 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable.					
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN					
El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales"					
Se deberá contemplar la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso. El otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.					
Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa de esta Administración Hidráulica					