PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MACAEL

Macael
Ayuntamiento

Firmado digitalmente por NOMBRE CAÑADAS MARTINEZ MARIA ANGUSTIAS - NIF 08906409G
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=500743013, cn=NOMBRE CAÑADAS MARTINEZ MARIA ANGUSTIAS - NIF 08906409G
Fecha: 2012.07.04 09:58:40 +02'00'

APROBACIÓN INICIAL
JUNIO 2012

TOMO III
NORMAS URBANÍSTICAS

TCA geomática

Lamberto Ribera
ARQUITECTO
Director del PGOU

JUNTA DE ANDALUCIA

Formulación y redacción del documento

La formulación del nuevo PGOU corresponde al Ayuntamiento de Macael, quien ha encargado su redacción, por concurso público, a TCA-Cartografía y Geomática SA que ha establecido el siguiente equipo:

Dirección:

- D. Lamberto Ribera Carreto Arquitecto Urbanística.

Coordinación:

- D. Isidoro Gómez Capitas (Ing, Técnico en Topografía).

Toma de datos y Análisis del Territorio

- TCA CARTOGRAFÍA Y GEOMÁTICA S.A.
  - Dña Consuelo Teresa Gil Ponce (Ingeniero Técnico en Topografía).
  - D. Fco. Javier García Ricca (Licenciado en Geografía Física y Especialista en GIS)
  - D. Julio Navarro Navarro (Licenciado en Geografía Física)
  - Dña. Natalia Márquez Cruz (Diplomatura en Ingeniería Técnica Agrícola)
  - D. Antonio Romero Acosta (Diplomado en informática)

Redacción del Documento:

- LAMBSUR S.L.
  - D. Jesús Vázquez Orrego (Arquitecto)
  - D. José Luis Rodríguez Salvador (Arquitecto Técnico).
  - D. José Ángel Martinez Calvo, (Jefe de proyectos y coordinador de producción).
  - D. Elisabeth Colilles Gómez, (Administrativa)
  - D. Obdulia Cortez Núñez (Delineante)
  - D. Pablo Ribera Domínguez (Colaborador)

Estudio de Impacto Ambiental:

- CIMA Consultores.(Consultores Ingenieros Medioambientales Andaluces S.L.)
  - D. José Arán Carrión (Dr. Ingeniero en Organización Industrial)
  - Dª. Cristina Molina Molina (Licenciada en Ciencias Ambientales)
  - Dª. Carlota Arán Hernández-Carrillo (Arquitecto Técnico, Ingeniero en Organización Industrial)
  - D. Juan Antonio Domínguez Bernal (Ing. de Caminos Canales y Puertos, Ingeniero Técnico de Obras Públicas)
  - Dª. Paqui Hernández-Carrillo Pérez (Administrativa)

Estudio Histórico. Catalogación de Edificación

- D. Alejandro Jiménez Hernández. Arqueólogo Profesional Libre. Catalogación de edificación y estudio histórico

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS 26

III-A. Normas de Ordenación Estructural 26

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 27

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA 27

Artículo 1.1.1.- Naturaleza, objeto y ámbito territorial 27

Artículo 1.1.2.- Vigencia e innovación del Plan 27

Artículo 1.1.3.- Efectos 28

Artículo 1.1.4.- Revisión y Modificación 28

Artículo 1.1.5.- Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos. 29

Artículo 1.1.6.- Interpretación 31

Artículo 1.1.7.- Usos y obras provisionales 31

Artículo 1.1.8.- Edificios y Usos fuera de Ordenación 32

Artículo 1.1.9.- Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable 35

Artículo 1.1.10.- Situaciones de "asimilación a fuera de ordenación" del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística 36

TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO 36

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO 36

Sección 1. Clases de suelo 36

Artículo 2.1.1.- División general del suelo en razón a su clasificación 36

Sección 2. Contenido general del derecho de propiedad 37

Artículo 2.1.2.- Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo 37

Artículo 2.1.3.- Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo 37

Artículo 2.1.4.- Régimen del subsuelo 37

Artículo 2.1.5.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo 38

Sección 3. Régimen del suelo Urbano 38

Artículo 2.1.6.- Definición y categorías 38

Artículo 2.1.7.- Régimen del suelo urbano consolidado 40

Artículo 2.1.8.- Régimen del suelo urbano no consolidado 40

Artículo 2.1.9.- Condición de solar 42

Sección 4. Régimen del suelo Urbanizable 42

Artículo 2.1.10.- Definición y categorías 42

Artículo 2.1.11.- Estatuto de propiedad del suelo urbanizable 43

Artículo 2.1.12.- Régimen del suelo urbanizable no sectorizado 44

Artículo 2.1.13.- Régimen del suelo urbanizable sectorizado 44

Artículo 2.1.14.- Régimen del suelo urbanizable ordenado 45

Sección 5. Régimen general del suelo no Urbanizable 46

Artículo 2.1.15.- Definición y categorías 46

Artículo 2.1.16.- Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable 47

TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA 47

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS GENERALES E INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN 48

Artículo 3.1.1.- Criterios y objetivos generales 48

Artículo 3.1.2.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación 49

CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 49

Artículo 3.2.1.- Plan municipal de vivienda y suelo 49

CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO 49

Sección 1. El patrimonio municipal de suelo 49

Artículo 3.3.1.- Constitución del patrimonio municipal de suelo 49

Artículo 3.3.2.- Gestión del Patrimonio Municipal de suelo 50

Artículo 3.3.3.- Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo 50

Artículo 3.3.4.- Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al patrimonio municipal de suelo 52

Sección 2. Instrumentos adicionales de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo 52

Artículo 3.3.5.- Reservas municipales de terrenos 52

Artículo 3.3.6.- Derecho de superficie 53

Artículo 3.3.7.- Delimitación de áreas de tanteo y retracto 53

CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA 54

Artículo 3.4.1.- Sobre carácter de las determinaciones 54

Artículo 3.4.2.- La calificación de viviendas protegidas 54

Artículo 3.4.3.- Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas 55

Artículo 3.4.4.- Planes especiales para la calificación de vivienda protegida 55

Artículo 3.4.5.- Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales 55

Artículo 3.4.6.- Vinculación de la calificación de viviendas protegidas 56

Artículo 3.4.7.- Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas 56

TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO 56

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS 56

Sección 1. Sistemas Generales 57

Artículo 4.1.1.- Definición y clases de sistemas generales 57

Artículo 4.1.2.- Sistemas generales y sistemas locales 57

Artículo 4.1.3.- Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales 57

Artículo 4.1.4.- Tipos de sistemas generales 57

Artículo 4.1.5.- Desarrollo de los sistemas generales 58

Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas 59

Artículo 4.1.6.- Sistema general de comunicaciones 59

Artículo 4.1.7.- Sistema general de espacios libres 59

Artículo 4.1.8.- Sistema general de equipamientos 59

Artículo 4.1.9.- Sistema general de servicios e infraestructuras 59

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO 60

Sección 1. Clasificación general de los usos 60

Artículo 4.2.1.- Objeto 60

Artículo 4.2.2.- Clases de usos 60

Artículo 4.2.3.- Usos globales y marco general de desagregación 62

Artículo 4.2.4.- Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano 63

Artículo 4.2.5.- Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales 64

Sección 2. Usos, densidades y edificabilidades globales 66

Artículo 4.2.6.- Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades y edificabilidades globales 66

Artículo 4.2.7.- Alcance de la determinación de los usos globales 66

Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima 67

Artículo 4.2.9.- Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización 67

Sección 3. Condiciones de ordenación estructural del viario urbano 68

Artículo 4.2.10.- Viario urbano estructurante 68

Sección 4. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado 68

Artículo 4.2.11.- Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización 68

Artículo 4.2.12.- Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado 69

Artículo 4.2.13.- Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado 69

TÍTULO 5. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL 70

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 70

Artículo 5.1.1.- Objetivos generales de las normas superpuestas de protección 70

Artículo 5.1.2.- Carácter de las normas superpuestas de protección 70

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE 71
Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos 71
Artículo 5.2.1.- Protección de los recursos geológicos y edáficos 71
Sección 2. Vegetación y fauna 71
Artículo 5.2.2.- Protección de la vegetación y fauna 71
Sección 3. Recursos forestales y paisaje 71
Artículo 5.2.3.- Protección forestal y de montes públicos 71
Artículo 5.2.4.- Protección del paisaje de masas arbóreas 72
Artículo 5.2.5.- Protección de árboles y arboledas singulares 72
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS 73
Artículo 5.3.1.- Bienes integrantes del dominio público hidráulico 73
Artículo 5.3.2.- Zonas de servidumbre y policía 73
Artículo 5.3.3.- Zonas inundables 75
Artículo 5.3.4.- Protección de acuíferos 75
Artículo 5.3.5.- Abastecimiento de agua potable 76
Artículo 5.3.6.- Saneamiento de aguas residuales y vertidos 76
CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN 77
Sección 1. Normativa Ambiental y criterios generales 77
Artículo 5.4.1.- Objeto y normativa básica 77
Sección 2. Medidas de protección ambiental 77
Artículo 5.4.2.- Compatibilidad de usos 78
Artículo 5.4.3.- Gestión de residuos 79
Artículo 5.4.4.-Protección contra la contaminación acústica y atmosférica 81
Artículo 5.4.5.- Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización 81
Artículo 5.4.6.- Programación del desarrollo urbanístico 83

Artículo 5.4.7.- Obligación de restitución medioambiental 83

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES 83

Artículo 5.5.1.- Protección de carreteras 83

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES 86

Sección 1. Ordenación de las vías pecuarias 86

Artículo 5.6.1.- Protección de las vías pecuarias 86

Artículo 5.6.2.- Clasificación, desafecciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias 89

Artículo 5.6.3.- Régimen de usos de las vías pecuarias. 90

Sección 2. Ordenación de caminos rurales 91

Artículo 5.6.4.- Protección de caminos rurales 91

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 91

Artículo 5.7.1.- Protección de líneas aéreas de alta tensión 91

Artículo 5.7.2.- Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento 92

Artículo 5.7.3.- Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil 92

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL 93

Artículo 5.8.1.- Contenido y Alcance 93

Artículo 5.8.2.- Descripción e identificación general del patrimonio inmueble protegido con carácter de ordenación estructural 93

Artículo 5.8.3. Relación de patrimonio histórico inventariado 93

Artículo 5.8.4. Protección integral 95

Artículo 5.8.5. Protección zonal 95

Artículo 5.8.6. Protección cautelar 95

Artículo 5.8.7. Nuevos descubrimientos 96

Artículo 5.8.8. Hallazgos con motivo de obras. 96

Artículo 5.8.9.- Legislación vigente y competencia municipal 96

Artículo 5.8.10.- Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico 97

Artículo 5.8.11.- Sujetos responsables de la protección del patrimonio 97

CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 97

Sección 1. Disposiciones generales 97

Artículo 5.9.1.- Objeto y aplicación 97

Artículo 5.9.2.- Patrimonio arqueológico. Definición 98

Artículo 5.9.3.- Yacimientos arqueológicos del término municipal de Macael 98

Artículo 5.9.4.- Hallazgos casuales 98

Artículo 5.9.5.- Intervenciones arqueológicas 99

Artículo 5.9.6.- Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente 99

Artículo 5.9.7.- Intervención arqueológica preceptiva según grado de protección 100

Artículo 5.9.8.- Protección del patrimonio arqueológico emergente 101

Sección 2. Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable y no urbanizable 101

Artículo 5.9.9.- Yacimientos arqueológicos radicadas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable 101

Artículo 5.9.10.- Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable 102

Artículo 5.9.11.- Actividades arqueológicas en los yacimientos 103

Artículo 5.9.12.- Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles de catalogación general 103

Artículo 5.9.13.- Infracciones y sanciones 104

Sección 3. Conservación 104

Artículo 5.9.14.- Criterios de conservación 104

Artículo 5.9.15.- Actuaciones de conservación 104

Sección 4. Proyectos y memorias de intervención arqueológica 105

Artículo 5.9.16.- Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente 105

Artículo 5.9.17.- Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico 106

Artículo 5.9.18.- intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras 108

Artículo 5.9.19.- Documentación resultante de la intervención arqueológica 108

Artículo 5.9.20.- Informe preliminar 108

Artículo 5.9.21.- Informe anual o informe de publicación en el anuario arqueológico de Andalucía 108

Artículo 5.9.22.- Memoria científica 108

Sección 5. Gestión municipal del patrimonio arqueológico 109

Artículo 5.9.23.- Concesión de licencias de obra en actuaciones con cautela arqueológica 109

Artículo 5.9.24.- Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia 109

TÍTULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE 109

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA OREDNACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE 109

Artículo 6.1.1.- Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable 109

CAPÍTULO 2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS 110

Sección 1. Ámbito y definiciones 110

Artículo 6.2.1.- Ámbito de aplicación 110

Artículo 6.2.2.- Definición de núcleo o asentamiento 110

Artículo 6.2.3.- Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos 110

Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones 110

Artículo 6.2.4.- Segregaciones de naturaleza rústica 110

Artículo 6.2.5.- Parcelaciones de fincas 111

Artículo 6.2.6.- Prevención de las parcelaciones urbanísticas 112

Sección 3. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos 113

Artículo 6.2.7.- Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos 113

Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos 113

Artículo 6.2.8.- Limitaciones a la realización de obras e instalaciones 113

Artículo 6.2.9.- Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación 113

Artículo 6.2.10.- Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas. 114

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA 114

Artículo 6.3.1. Terrenos que pertenecen al suelo no urbanizable 114

Artículo 6.3.2. Categorías de suelo no urbanizable 115

Artículo 6.3.3. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable 115

Artículo 6.3.4. Planes especiales y proyectos de actuación. 115

Sección 5. Regulación de las distintas categorías de suelo no urbanizable. especial protección por legislación específica 116

Artículo 6.3.5. Condiciones generales 116

Sección 6. Especial protección por el planeamiento 117

Artículo 6.3.6. Protección paisajística del conjunto serrano de Sierra de Filabres y El Marchal (NU-EP-PP) 117

Artículo 6.3.7. Protección integral de canteras. (NU-EP-PC) 118

Sección 7. Suelos no urbanizables de carácter natural o rural 119

Artículo 6.3.8. Suelo no urbanizable de carácter rural de secano (NU-CRS) 119

Artículo 6.3.9. Suelo no urbanizable de carácter rural de regadío (NU-CRR) 120

Artículo 6.3.10. Suelo no urbanizable de carácter natural (NU-CN) 120

Artículo 6.3.11. Hábitat rural diseminado 121

CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSITICA 122

Sección 1. Delimitación y clases 122

Artículo 6.4.1.- Supuestos 122

Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística 122

Artículo 6.4.2.- Suelo no urbanizable de especial protección "EL CANFORNAL" 122

III-B. Normas de Ordenación Pormenorizada 123

TÍTULO 7. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSITCA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. 123

CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO 123

Artículo 7.1.1.- Carácter público del planeamiento 123

Artículo 7.1.2.- Registro municipal de instrumentos de planeamiento 123

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEMÁS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS 123

Artículo 7.2.1.- La información urbanística del planeamiento 123

Artículo 7.2.2.- Consulta técnica 123

Artículo 7.2.3.- Información urbanística 124

Artículo 7.2.4.- Cédulas urbanísticas 124

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO 125

Sección 1. Licencias Urbanísticas 125

Artículo 7.3.1.- Actividades sujetas a Licencia (OM) 125

Artículo 7.3.2.- Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas 126

Artículo 7.3.3.- Procedimiento, vigencia y caducidad de las licencias 126

Artículo 7.3.4.- Obras menores sujetas a licencia (OM) 126

Artículo 7.3.5.-Actuaciones comunicadas (OM) 126

Artículo 7.3.6.- Obligaciones del titular de la licencia (OM) 127

Artículo 7.3.7.-Alineación oficial 128

Sección 2. Documentación para las solicitudes de licencias (OM) 129

Artículo 7.3.8.- Documentación para las licencias de parcelación 129

Artículo 7.3.9.- Documentación para las obras ordinarias de urbanización 129

Artículo 7.3.10.- Documentación para las obras de nueva edificación o ampliación 130

Artículo 7.3.11.- Documentación para las obras de demolición 130

Artículo 7.3.12.- Documentación para las obras en los edificios 131

Artículo 7.3.13.- Documentación para las obras menores 131

Artículo 7.3.14.- Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada 131

Artículo 7.3.15.- Documentación para la instalación de grúas en obra 132

Artículo 7.3.16.- Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos 132

Sección 3. Licencias de actividades 132

Artículo 7.3.17.- Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones 132

Artículo 7.3.18.- Clasificación de las actividades e instalaciones 133

Artículo 7.3.19.- Documentación para los actos comunicados (OM) 134

Artículo 7.3.20.- Documentación para actividades e instalaciones inocuas (OM) 134

Artículo 7.3.21.- Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales (OM) . 135

Sección 4. Otras actuaciones de intervención municipal 136

Artículo 7.3.22.- Licencia de ocupación o utilización 136

Artículo 7.3.23.- Documentación para las licencias de ocupación o utilización 136

Artículo 7.3.24.- Requisitos durante la ejecución (OM) 136

Artículo 7.3.25.- Suministros de agua y energía eléctrica 137

Artículo 7.3.26.- Inicio de obras 137

Sección 5. Procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (OM) 137

Artículo 7.3.27.- Ámbito de aplicación 137

Artículo 7.3.28.- Solicitud 137

Artículo 7.3.29.- Inicio del procedimiento 138

Artículo 7.3.30.- Tramitación del procedimiento 138

Artículo 7.3.31.- Acreditación de la antigüedad de las construcciones 138

Artículo 7.3.32.- Competencia 138

Artículo 7.3.33.- Plazos para resolver 139

Artículo 7.3.34.- Contenido de la resolución 139

Artículo 7.3.35.- Inscripción en el registro de la Propiedad 139

Artículo 7.3.36.- Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación 139

Artículo 7.3.37.- Obras excepcionales 139

Artículo 7.3.38.- Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización 140

Artículo 7.3.39.- Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación 140

Artículo 7.3.40.- Prestación por equivalencia 140

Artículo 7.3.41.- Formación de censo 140

Sección 6. Documentación y tramitación de licencias en suelo no urbanizable de espacios a proteger del P.E.P.M.P., Sierra de Filambres (S-6) y Cuenca del Mármol 141

Artículo 7.3.42.- Licencias y autorizaciones 141

Artículo 7.3.43.- Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable Espacios a proteger del P.E.P.M.P.: competencias y procedimiento 141

CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES 142

Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles 142

Artículo 7.4.1.- Deber de conservación y rehabilitación 142

Artículo 7.4.2.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato 142

Artículo 7.4.3.- Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM) 143

Artículo 7.4.4.- Régimen de conservación de los inmuebles protegidos 143

Sección 2. Órdenes de ejecución de obras y otras actuaciones 144

Artículo 7.4.5.- Objeto 144

Artículo 7.4.6.- Contenido 144

Artículo 7.4.7.- Procedimiento 145

Sección 3. Estado de ruina de la edificación 145

Artículo 7.4.8. Situación legal de ruino urbanística 145

Artículo 7.4.9. Ruina física inminente 146

Sección 4: Conservación específica y ocupación temporal de solares 146

Artículo 7.4.10. Contenido del deber de conservación de solares 146

Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares. 146

TÍTULO 8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL..... 147

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 147

Artículo 8.1.1. Órganos actuantes. 147

Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU 147

Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística 147

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACION 148

Artículo 8.2.1. Definición y clases..... 148

Artículo 8.2.2. Planes de Sectorización 148

Artículo 8.2.3. Planes Parciales 148

Articulo 8.2.4. Planes Especiales 149

Artículo 8.2.5. Estudios de Detalle. 149

Artículo 8.2.6. Bienes Protegidos. 149

Articulo 8.2.7. Ordenanzas Municipales 150

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 150

Artículo 8.3.1. Definición y clases..... 150

Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática 150

Artículo 8.3.3. Presupuestos de los actuaciones sistemáticas. 151

Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución 151

Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación. 151

Artículo 8.3.6. Sistema de compensación. 151

Artículo 8.3.7. Sistema de cooperación 152

Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación. 152

Artículo 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática 152

Articulo 8.3.10. Expropiación forzosa 153

Artículo 8.3.11. Ocupación directa 153

Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales 153

Articulo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico 154

Artículo 8.3.14. Normalización de fincas 154

Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes. 154

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN 154

Sección 1. Clases de Proyectos y condiciones generales 154

Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos. 154

Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos 154

Sección 2. Proyectos de Urbanización 155

Artículo 8.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización 155

Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización. 155

Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (CM). 156

Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías 157

Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación 157

Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización. 158

Sección 3. Proyectos de parcelación 158

Artículo 8.4.9. Proyectos de parcelación. 158

Sección 4. Proyectos de edificación y otras actuaciones urbanísticas 159

Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones común 159

Articulo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos 160

Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases 160

Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otros actuaciones urbanísticas. 161

Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases. 161

Artículo 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones..... 161

CAPITULO 5. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU 161

Articulo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable 161

Articulo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos. 162

TITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN 162

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 162

Artículo 9.1.1. Aplicación y definición..... 162

Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación. 163

Artículo 9.1.3. Obras en los edificios 163

Artículo 9.1.4. Obras de demolición..... 164

Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación 164

Articulo 9.1.6. Condiciones de la edificación 165

CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 165

Sección 1. Condiciones de parcela y solar. 165

Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcelo 165

Artículo 9.2.2. Linderos 166

Artículo 9.2.3. Superficie de parcela 166

Articulo 9.2.4. Parcela edificable y solar..... 166

Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela. 166

Articulo 9.2.5. Definición..... 166

Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación 166

Articulo 9.2.7. Separación o lindero..... 167

Artículo 9.2.8. Retranqueo..... 167

Artículo 9.2.9. Separación entre edificios..... 167

Artículo 9.2.10. Fondo Edificable. 167

Artículo 9.2.11. Área de movimiento 167

Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación 167

Artículo 9.2.12. Definición 167

Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada 167

Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible. 168

Sección 4. Condiciones de edificabilidad. 168

Artículo 9.2.15. Definición y aplicación 168

Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo 168

Articulo 9.2.17. Superficie útil 169

Articulo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad 169

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios 169

Artículo 9.2.19. Definición y aplicación 169

Artículo 9.2.20. Altura del edificio 170

Artículo 9.2.21. Altura máxima. 170

Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima 170

Artículo 9.2.23. Criterios paro el establecimiento de la cota de referencia y de la altura 172

Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso 173

Artículo 9.2.25. Planta 173

Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable 174

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD 174

Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios 174

Articulo 9.3.1. Definición 174

Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad. 174

Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo 174

Artículo 9.3.4. Local exterior 174

Artículo 9.3.5. Piezas habitables 174
Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación 174
Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos 175
Artículo 9.3.8. Patios 175
Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios 176
Artículo 9.3.9. Definición y aplicación 176
Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable 176
Artículo 9.3.11. Energía eléctrica 177
Articulo 9.3.12. Gas energético 177
Artículo 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativo: 177
Artículo 9.3.14. Telefonía 177
Artículo 9.3.15. Radio y televisión 177
Artículo 9.3.16. Telecomunicaciones 178
Artículo 9.3.1 7. Servicios postales 178
Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas aluviales. 178
Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales. 178
Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores 178
Articulo 9.3.21. Evacuación de residuos sólidos 178
Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial 179
Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores 180
Sección 3. Dotación de aparcamientos 180
Articulo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento 180
Articulo 9.3.25. Plaza de aparcamiento 181
Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes 181
Artículo 9.3.27. Altura libre de piso 182

Articulo 9.3.28. Condiciones constructivas 182

Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios 182

Articulo 9.3.29. Definición 182

Artículo 9.3.30. Accesos exteriores 182

Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendio 183

Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad 183

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA 183

Artículo 9.4.1. Definición y aplicación 183

Articulo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales 183

Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada 184

Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares 185

Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes 185

Artículo 9.4.6. Elementos salientes 185

Articulo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes 186

Artículo 9.4.8. Portados y escaparates 186

Articulo 9.4.9. Medianerías 186

Artículo 9.4.10. Cerramiento 186

TÍTULO 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 187

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 187

Sección 1. Objeto y desarrollo 187

Articulo 10.1.1. Objeto. 187

Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos. 187

Artículo 10.1 .2. Usos en los sótanos. 187

Artículo 10.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local 188

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL....188
Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados.... 188
Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda 190
Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior 190
Articulo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior.... 190
Artículo 10.2.5. Altura de los techos 191
Artículo 10.2.6. Accesos comunes a las viviendas.... 191
Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda. 191
CAPITULO 3. USO TERCIARIO....191
Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados.... 191
Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores 193
Artículo 10.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería. 193
Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas.... 195
Artículo 10.3.5. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero.... 195
Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos.... 195
CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO.....196
Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados.... 196
Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos.... 196
Artículo 10.4.3. Viviendas turísticas de alojamiento rural 197
CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL....197
Sección 1. Usos pormenorizados industriales.... 197
Articulo 10.5.1. Definición y clases.... 197
Artículo 10.5.2. Desarrollo.... 200
Sección 2. Condiciones particulares 200
Artículo 10.5.3. Circulación interior 200

Articulo 10.5.4. Servicio de aseos 200

Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga. 200

Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial "servicios empresariales cualificados" 201

Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio 201

CAPITULO 6. USO DOTACIONAL 201

Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados 201

Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos 205

Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo 205

Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo 206

Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS 206

Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos 206

Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres 207

CAPITULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS 207

Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados 207

Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas 208

TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 209

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 209

Artículo 11 .1.1. Objeto y aplicación 209

CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO 209

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales 209

Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público. 209

Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada. 209

Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados 210

Articulo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos. 211

Artículo 11.2.6. El espacio reservado o la circulación de bicicletas. 211

Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado 212

Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos 212

Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario 213

Artículo 11.2.10. Trazado en alzado 214

Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias 214

CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES 215

Artículo 11 .3.1. Condiciones Generales 215

Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización 215

Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines 216

Artículo 11.3.4. Sistema de riego. 216

Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras 217

Artículo 11.3.6. Plantación y siembra 217

Artículo 11.3.7.Conservación de los jardines. 217

CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO. 218

Artículo 11.4.1. Condiciones generales. 218

Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles 218

Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos 218

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO ANTIGUO 218

Artículo 11.5.1. Aplicación 218

Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Centro Histórico 218

Artículo 11.5.3. Subterranización de las infraestructuras 219

CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS 219

Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes. 219

Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable. 219

Artículo 11.6.3. Red de saneamiento 220

Artículo 11.6.4. Alumbrado público 221

Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica 222

Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones 222

Artículo 11.6.7. Red de riego 224

Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos 224

Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos 224

TÍTULO 12. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO 225

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 225

Artículo 12.1.1. Suelo urbano consolidado 225

Artículo 12.1.2. Zonas de suelo urbano consolidado 225

Artículo 12.1.3. Condiciones particulares de las ordenaciones 225

Artículo 12.1.4. Edificios singulares 225

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASCO ANTIGUO (CA) 227

Artículo 12.2.1. Ámbito y objetivos 227

Artículo 12.2.2. Normativa de aplicación 227

Artículo 12.2.3. Condiciones generales de composición de fachadas. 227

Artículo 12.2.4. Cuerpos salientes en fachada. 229

Artículo 12.2.5. Elementos salientes de fachada. 230

Artículo 12.2.6. Cubiertas. 230

Artículo 12.2.7. Tratamiento de los locales en planta baja. 230

Artículo 12.2.8. Elementos visibles. 231

Artículo 12.2.9. Instalaciones visibles los edificios. 231

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE MANZANA CERRADA (RMC) 231

Artículo 12.3.1. Ámbito y objetivos 231

Artículo 12.3.2. Condiciones de ordenación 232

Artículo 12.3.3. Condiciones de edificación 232

Artículo 12.3.4. Condiciones de uso 233

CAPÍTULO 4 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA (RUD) 233

Artículo 12.4.1. Ámbito y objetivos 233

Artículo 12.4.2. Condiciones de ordenación 233

Artículo 12.4.3. Condiciones de edificación 234

Artículo 12.4.4. Condiciones de uso 234

CAPÍTULO 5 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA (RUA) 234

Artículo 12.5.1. Ámbito y objetivos 234

Artículo 12.5.2. Condiciones de ordenación 235

Artículo 12.5.3. Condiciones de edificación 235

Artículo 12.5.4. Condiciones de uso 236

Artículo 12.5.5. Condiciones ambientales 236

Artículo 12.5.6. Agrupaciones de parcelas 236

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CONJUNTO UNITARIO (RCU) 237

Artículo 12.6.1. Ámbito y condiciones 237

CAPÍTULO 7 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (I) 237

Artículo 12.7.1. Ámbito y objetivos 237

Artículo 12.7.2. Condiciones de ordenación y edificación 237

Artículo 12.7.3. Condiciones de uso 238

CAPÍTULO 8 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN TERCIARIA (T) 238

Artículo 12.8.1. Ordenanza de edificación Terciaria (T) 238

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS 240

Articulo 12.9.1. Definición y ámbito 240

Artículo 12.9.2. Condiciones de uso 240

Artículo 12.9.3. Tipos de obras permitidas 241

Artículo 12.9.4. Condiciones de parcelación 241

Artículo 12.9.5. Condiciones de edificación. 241

Artículo 12.9.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes 242

CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 242

Sección 1. Disposiciones generales de desarrollo del suelo urbano no consolidado. 242

Artículo 12.10.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado 242

Articulo 12.10.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada 243

Articulo 12.10.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado 243

Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado 245

Artículo 12.10.4. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización. 245

Artículo 12.10.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado 245

CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. 246

Articulo 12.11.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano urbanizable. 246

Artículo 12.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada 246

Artículo 12.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado 247

TÍTULO 13. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE 248

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE 248

Artículo 13.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable. 248

CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES 249

Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación. 249

Artículo 13.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales 249

Artículo 13.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación 250

Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios construcciones e instalaciones y condiciones de implantación. 250

Artículo 13.2.3. Tipo 1 Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación. 250

Artículo 13.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas. 252

Artículo 13.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculado y necesaria para una explotación agraria. 252

Artículo 13.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos 253

Artículo 13.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas. 254

Artículo 13.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas. 255

Artículo 13.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios 255

Artículo 13.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural 256

Sección 3. Condiciones de adecuación ambiente de los edificios 258

Artículo 13.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios 258

Sección 4. Obras en edificios existentes 261

Articulo 13.2.12. Obras en edificios existentes 261

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL. 261

Artículo 13.3.1. Sub-categorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). 261

Artículo 13.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr 262

Artículo 13.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). 262

Artículo 13.3.4. Ordenación del suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, El Marchal. 263

DISPOSICIONES TRANSITORIAS ÚNICA. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PGOU. 264

DISPOSICIÓN DEROGATORIAÚNICA. 264

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS

III-A. Normas de Ordenación Estructural

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA

Artículo 1.1.1.- Naturaleza, objeto y ámbito territorial

1. El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU) de Macael es la revisión con adaptación completa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y Enero 2012, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), del planeamiento general vigente. Las presentes Normas Urbanísticas (en lo sucesivo NNUU), son parte integrante del PGOU, tienen naturaleza jurídica reglamentaria con el contenido y alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente, constituida por la citada LOUA, y por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

   Los objetivos urbanísticos en las distintas clases y categorías de suelo del municipio, son:

   a) Reconocer el sistema urbano del municipio, centralizado en el núcleo de Macael, dando al mismo tiempo respuesta a las nuevas demandas de suelo industrial y residencial generadas en el ámbito municipal y comarcal.
   b) Cumplir con las protecciones especiales que se establecen en legislaciones específicas.
   c) Identificar los suelos que no deben ser afectados por la urbanización por su carácter rural

2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de Macael, define los elementos básicos de la estructura general de su territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y contiene las normas para la organización de su desarrollo, gestión y ejecución.

3. El contenido del PGOU se desarrolla con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio de Macael en el sistema de ciudades de Andalucía y en función de los criterios contenidos en el artículo 8.2 de la LOUA, especialmente la relevancia de la actividad productiva ligada al medio natural.

4. El presente documento de PGOU, sustituye plenamente al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por: Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 22 julio 1996 BOP 09/11/1998. Dicho planeamiento general anterior, queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA.

Artículo 1.1.2.- Vigencia e innovación del Plan

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, mientras no se apruebe la revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho periodo, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. El PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión (integral o parcial) o mediante su modificación. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA

Artículo 1.1.3.- Efectos

El PGOU y los instrumentos que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por el artículo 41 de la LOUA, serán públicos, ejecutivos y obligatorios.

Le entrada en vigor de PGOU conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad: Lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine, así como a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Ejecutoriedad: Implica por un lado la facultad de emprender la realización de todos los instrumentos, proyectos y demás actuaciones previstas para su desarrollo, y en general la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el PGOU, en todo lo que sea necesario para el pleno cumplimiento de sus determinaciones.
3. Obligatoriedad: Significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.
4. Legitimación de expropiaciones: La aprobación del PGOU, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres

Artículo 1.1.4.- Revisión y Modificación

1. Es revisión del PGOU, la alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración substancial de la ordenación estructural. La revisión podrá ser parcial, en los términos del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. Procederá la revisión total o parcial del PGOU 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 sustancial mente sobre la ordenación estructural del término municipal.

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 presente PGOU.

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

4. No se considerará revisión ni modificación del PGOU, 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 PGOU en sus respectivos ámbitos.
   b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén dentro de su funcionalidad como instrumento de planeamiento.
   c) El cambio de la delimitación de las unidades de ejecución 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 PGOU indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.
   e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio PGOU 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 ejecución, 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) 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.
   h) Las modificaciones del Catálogo que se aprueben como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

5. En cualquier caso, toda innovación deberá de acreditar que supone una mejora para el interés público de la ordenación del PGOU, ya sea aumentando la proporcionalidad previa de las dotaciones respecto a los usos lucrativos, o bien que la mejora sea cualitativa en cuanto a mejor ubicación de las reservas dotacionales en el ámbito y respecto al entorno de servicio, o una mayor proporción de vivienda protegida, todo ello en aplicación de las determinaciones de los artículos 9.D) y 36 de la LOUA.

Artículo 1.1.5.- Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos.

El instrumento de planeamiento constituido por el PGOU de Macael está integrado por los siguientes documentos:

1. Documento I: MEMORIA: Es el instrumento básico para lo interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de dos Partes:

- Parte I-A: MEMORIA DE INFORMACIÓN: Contiene la información y el diagnóstico que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.
- Parte I-B: MEMORIA DE ORDENACIÓN: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

2. Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS: Las presentes Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. En base al artículo 10 de la LOUA, las presentes NNUU diferencian en su contenido los artículos que corresponden a la "ordenación estructural", de los de la "ordenación pormenorizada", y los que dentro de ésta última, por su naturaleza, pueden ser desarrollados mediante "Ordenanzas Municipales" de régimen local, mediante la indicación (OM) en el nombre del artículo. Las Normas Urbanísticas se componen de tres partes:

   - Parte II-A: Normas Urbanísticas de carácter estructural.
   - Parte II-B: Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado.
   - Parte II-C: Fichas de actuaciones de desarrollo del Plan.

3. Documento III: CATALOGO: Determina de forma pormenorizada los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paisajístico. En las fichas se regulan las categorías de protección y el tipo de intervenciones admitidas, en coordinación con las determinaciones de los Planos de Ordenación y las presentes NNUU.

4. Documento IV: PLANOS: Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

   - Parte IV-A: PLANOS DE INFORMACIÓN: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.
   - Parte IV-B: PLANOS DE ORDENACIÓN: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PGOU.

5. Documento complementario para el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA): Documento complementario, redactado y tramitado simultáneamente al PGOU, a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de fa Calidad Ambiental. En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsIA o en la Declaración de Impacto Ambiental, tendrán carácter normativo vinculante.

6. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II, III y IV-B), que pudiesen aparecer en contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos.

Artículo 1.1.6.- Interpretación

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

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

3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

4. Si no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.1.7.- Usos y obras provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y sí no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de

conformidad con la legislación hipotecaria, pudiendo exigir la Administración garantía económica del cumplimiento de las condiciones anteriores.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos:
   a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del PGOU atendiendo a su desarrollo previsible, de acuerdo con la programación del mismo.
   b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
   c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
   d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
   a) Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
   b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.8.- Edificios y Usos fuera de Ordenación

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 34.b) y Disposición Adicional Primera de la LOUA, los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad o la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideradas como fuera de ordenación de carácter sustantivo.

   No obstante el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:
   a) Fuera de ordenación integral: Incompatibilidad total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integra respecto a las determinaciones de este Plan.
   b) Fuera de ordenación parcial: Incompatibilidad parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación toleradas, hasta que se produzca solicitud de rehabilitación integral del inmueble, o de nueva edificación.
      La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado "fuera de ordenanza".

2. Régimen de de la situación de fuera de ordenación integral.
   a) Definición: Tienen la consideración de fuera de ordenación integral por incompatibilidad total, aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
      – En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

- En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 4.2.4. de estas Normas.
- En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan.

b) Intervenciones: El régimen de fuera de ordenación integral determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c) Usos: Se tolerarán la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PGOU, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidos por la legislación medioambiental. No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación. En todo caso, el régimen de concesión de licencias de ocupación o utilización se someterá a lo dispuesto en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante RDUA) y Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Régimen de fuera de ordenación parcial.

a) Definición: Se considerarán en régimen de fuera de ordenación parcial los edificios que presenten una disconformidad parcial con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este PGOU en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título 12 de estas NNUU

b) Intervenciones: Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, así como instalación de ascensores, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad y accesibilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No obstante, en los casos que a continuación se explican, se admitirán incluso las obras de rehabilitación destinadas o la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definido en el artículo 9.1.3 de estas Normas) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:
   - Los edificios que presenten una disconformidad de alturas con la máxima establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a una planta.

– Cuando la disconformidad únicamente afecta a los condiciones de ocupación o edificabilidad.
De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren podrán admitirse las obras de reforma parcial, e incluso las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

c) Usos: Se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PGOU, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental

En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación parcial podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por este Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor de expropiación que pudiera generar el cambio de uso.

d) En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación parcial podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por este Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor de expropiación que pudiera generar el cambio de uso. En todo caso, el régimen de concesión de licencias de ocupación o utilización se someterá a lo dispuesto en el artículo 53 RDUA y Decreto 2/2012.

4. Régimen de las actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas.

Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.

No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación parcial previsto en el número 3.

5. En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del suelo urbano no consolidado en los que a la entrado en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicos y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá, hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística, el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, e incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

6. De forma transitorio, se considerarán en situación análoga al régimen de fuera de ordenación parcial del apartado 3 de este artículo, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido o ello. La aplicación del régimen de fuera de ordenación parcial en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la

obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren.

7. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas, las partes de los edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con los condiciones genéricos de las NNUU u ordenanzas municipales que las desarrollen, en determinaciones de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen los alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes NNUU.

8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 1.1.9 siguiente.

9. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las NNUU, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado con anterioridad, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

Artículo 1.1.9.- Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable

1. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable tendrán la consideración de edificación aislada, edificación incluida en un asentamiento urbanístico o en un Hábitat Rural Diseminado en los términos que resultan del Decreto 2/2012 de 10 de enero. A efectos del presente PGOU no se efectúa delimitación de asentamientos urbanísticos ni de hábitat rural diseminado.

2. Respecto de las edificaciones aisladas, podrán encontrarse en régimen de situación legal de fuera de ordenación o de asimilado al régimen de fuera de ordenación, sin perjuicio de aquéllas construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

   a) En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se posibilitarán en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora o reforma siempre que no supongan aumento de volumen.

   b) En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se podrán realizar las obras de conservación y consolidación.

      No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesto para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán los obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al PGOU.

3. Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de los presentes NNUU.

Artículo 1.1.10.- Situaciones de "asimilación a fuera de ordenación" del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística

1. Sin perjuicio del régimen regulado en el Decreto 2/2012 de 10 de enero respecto de las edificaciones en suelo no urbanizable, los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de cuatro años citado en el artículo 185.1 de la LOUA, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación previsto en la Disposición Adicional Primera de la citada LOUA, de 17 de diciembre, previa declaración de la misma por el procedimiento regulado en los artículos 7.3.27 y siguientes de las presentes NNUU o mediante Ordenanza específica.

2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el RDUA.

3. Solo se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando no se den ninguno de los supuestos enumerados en el artículo 185.2 de la LOUA.

4. Las parcelaciones en suelo no urbanizable inventariadas por el PGOU, en El Canfornal, les será de aplicación el régimen jurídico de aplicación en virtud de su consideración de edificaciones aisladas sin perjuicio de la ordenación que de dicho ámbito territorial se efectúe mediante plan especial que se redactará sobre la base de lo dispuesto en el artículo 14.1.a, e y h de la LOUA, y del que resultará, en su caso, la posible delimitación de asentamientos urbanísticos, procediéndose entonces respecto de los mismos a su incorporación a la ordenación urbanística en los términos que de dicho plan resulte. En todo caso, hasta tanto se apruebe dicho plan especial, podrán ser objeto de la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Sección 1. Clases de suelo

Artículo 2.1.1.- División general del suelo en razón a su clasificación

1. El PGOU de Macael, clasifica el término municipal, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. La clasificación se delimita físicamente en el Plano Clasificación Suelo para todo el término municipal, y en el Plano Clasificación Suelo para el núcleo urbano.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un régimen normativo básico y diferenciado, o efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. 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.

Sección 2. Contenido general del derecho de propiedad

Artículo 2.1.2.- 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 2.1.3.- 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 ello derecho alguno o 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 o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por esto de las cargas y los costes de lo 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 PGOU 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. Lo recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

Artículo 2.1.4.- Régimen del subsuelo

1. El presente PGOU no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo los parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en los Título 9 y 10 de estas NNUU (Condiciones generales de edificación y usos) y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

2. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinado 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.

3. Lo necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, supondrá la limitación de la utilización permitida por el presente PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle.

4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento, conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

5. El subsuelo perteneciente a los bienes de dominio público se ajustará a las siguientes determinaciones:
   - Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento. El Ayuntamiento podrá determinar el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejables para su utilización y gestión como uso de interés público.
   - En caso de optar por la definición del subsuelo, para lo ubicación de usos admitidos por el planeamiento, como bien patrimonial, se procederá o la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento previsto en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de fas Entidades Locales de Andalucía, y Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y se establecerá el de propiedad horizontal, junto al suelo de uso público.

Artículo 2.1.5.- 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 lo 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:
   a) 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 lo 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.
   b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, o la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
   c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran 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.

Sección 3. Régimen del suelo Urbano

Artículo 2.1.6.- Definición y categorías

1. Constituyen el suelo urbano (SUr), aquéllas áreas o terrenos del término municipal, delimitados expresamente en el Plano de Ordenación Clasificación del suelo", por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse o él en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en bajo tensión, teniendo estos servicios características adecuados para servir a lo edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU establece las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen de derechos y deberes de los artículos 55 y 56 de la LOUA:

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

- Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
- Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente PGOU llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano consolidado a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno instrumento equidistributivo, los obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se reflejará en los textos refundidos o actualizados que del PGOU se realicen y en los que como justificación se enumerarán los actos de aprobación de los instrumentos urbanísticos, publicación, y actas de recepción, como lo causa de su reconocimiento, no constituyendo en ningún caso, estos meros actos de reconocimiento de desarrollo del Plan, innovación del mismo.

Artículo 2.1.7.- Régimen del suelo urbano consolidado

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación de las presentes normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías y avales correspondientes.

2. Los Normas establecen el plazo de edificación en suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas, y habilitará a la Administración Municipal para formular a los propietarios requerimiento paro el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

3. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán presentar proyecto con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos en la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de Ordenanza, se aplicará un plazo que se extenderá como máximo cuatro años desde la entrada en vigor del presente PGOU, para la solicitud de licencia e inicio de las obras en el plazo establecido en la misma.

4. En el caso de que las parcelas de suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino o usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar a la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente PGOU sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente o tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 2.1.8.- Régimen del suelo urbano no consolidado

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos o los ámbitos de unidades de ejecución:

   a) El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.
   b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación o solicitar la expropiación forzosa.
   c) En el sistema de cooperación, a decidir sí la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
   d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos establecidos legalmente; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
   e) 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.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que las presentes Normas establezcan o prevean la delimitación de unidades de ejecución, son:

   a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en lo legislación urbanística y en el presente Plan. Este deber integra el de presentación del correspondiente planeamiento de desarrollo, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
   b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
   c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, la superficie de terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre la unidad de ejecución. Dicha cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada al aprobar el instrumento equidistributivo o convenio previo de gestión, por el abono a la Administración de su valor en metálico tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes, salvo que en el instrumento de planeamiento de desarrollo se prevea expresamente la cesión en parcelas urbanizadas.
   d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de los obras de urbanización.
   e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como o propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
   f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
   g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o convenios urbanísticos, con posterioridad o dicha recepción. A tal efecto, en los nuevos de sarrillos de uso industrial, productivo, terciario o turístico se constituirá una entidad urbanística colaboradora de conservación, salvo declaración de innecesariedad contenida en el instrumento de planeamiento de desarrollo.
   h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
   i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
   j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
   k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizado para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 2.1.9.- Condición de solar

A los efectos de este PGOU, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano, o urbanizable ordenado ya transformado por urbanización, cesión y equidistribución conforme al PGOU, que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, o por espacios libres públicos, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.
b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencio suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.
d) Alumbrado público.
e) 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 4. Régimen del suelo Urbanizable

Artículo 2.1.10.- Definición y categorías

1. Integran el suelo urbanizable (SUz), los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por estimarlos aptos y los más idóneos paro absorber los necesidades de crecimientos previstas de acuerdo con el artículo 47 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado (SUzo): integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
b) Suelo urbanizable sectorizado (SUzs): Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles al horizonte de programación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, que delimita los Sectores en el Plano de Ordenación Clasificación Suelo, y fija las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación, mediante los correspondientes Planes Parciales.
c) Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns): Integrado por los restantes terrenos adscritos o esta clase de suelo, delimitados para atender demandas a largo plazo o de oportunidad, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El desarrollo de estos suelos requerirá la previa formulación de un Plan de Sectorización, para su cambio a la categoría de urbanizable sectorizado. En tanto no sea formulado el Plan de Sectorización el régimen de estos suelos será el correspondiente al suelo no urbanizable de la categoría que se indica en la Ficha de desarrollo de cada área de SUzns.

Artículo 2.1.11.- Estatuto de propiedad del suelo urbanizable

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado y ordenado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

   A. Derechos: Los derechos del propietario derivados del ejercicio de lo facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable son:
      a) El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto o el porcentaje que resulte en cada momento conforme a la normativa urbanística de aplicación.
      b) En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación.
      c) En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho o decidir sí la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
      d) En el sistema de expropiación por gestión indirecto, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
      e) 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.

   B. Deberes legales vinculados a las actuaciones de transformación urbanísticas: Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:
      a) Cuando el sistema de actuación sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en las presentes Normas; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como lo presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
      b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
      c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generados por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% de aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución. La entrega de las parcelas a la Administración urbanística, se realizará libre de cargas urbanísticas.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como o propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos, previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior, debiendo participar proporcionalmente en los costes de urbanización correspondientes.
f) Costear, y en el caso del sistema de compensación, ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al proyecto/s de urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras exteriores al sector para lo conexión con las redes generales de capacidad suficiente para la acometida de las demandas del mismo.
g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o por previsión de los convenios urbanísticos previos a la fijación del sistema, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:
   a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
   Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
   b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
   c) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 2.1.12.- Régimen del suelo urbanizable no sectorizado

Mientras no cuenten con Plan de Sectorización, los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado estarán sometidos al régimen del artículo 53 de la LOUA. Cuando sean sectorizados, les será aplicable el régimen del artículo 2.1.13 siguiente.

Artículo 2.1.13.- Régimen del suelo urbanizable sectorizado

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores de suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
    a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de urbanización.
    b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
    c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
    d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo siguiente.

Artículo 2.1.14.- Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable determina que:
    a) Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
    b) Los terrenos, por ministerio de la ley, queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal y como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de lo citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos o favor del Municipio o Administración Actuante comprenden:
    a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social y los precisos para lo instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
    b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
    c) Lo superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a titulares de sistemas generales exteriores, o propietarios de sectores en situación deficitaria en sus derechos o de aprovechamiento subjetivo.
    Los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales incluidos en el sector, quedo prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.

Sección 5. Régimen general del suelo no Urbanizable

Artículo 2.1.15.- Definición y categorías

1. Integran el suelo no urbanizable (SNU) los terrenos que el PGOU adscribe o esta clase, por concurrir en los mismos los requisitos y valores que establece el artículo 46 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías, cuya delimitación física se especifico en el Plano de Ordenación Clasificación Suelo

   A. Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep): Se incluyen en esta subclase de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren una o varias de las circunstancias del artículo 46.1 de las LOUA, y en función de las mismos, dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes sub-categorías:
      a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l): Se incluyen en esta sub-categoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. El PGOU adscribe a esta categoría en el municipio; así como aquellos elementos del territorio, en que la legislación sectorial que les afecta, determina expresamente su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, tales como las vías pecuarias, montes públicos, cauces públicos que discurren por SNU y el patrimonio histórico declarado en el medio rural. Asimismo, en las Normas se articula con carácter superpuesto y prevalente, las protecciones derivadas de las legislaciones sectoriales específicas con incidencia en el municipio, cuya delimitación física se contiene en el Plano de Ordenación Estructura del Territorio, y su regulación normativa se integro en el Título 5 de estas NNUU.
      b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (SNUep-p): Se incluyen en esto sub-categoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de lo LOUA.

   B. Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUep-p): Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1. f), h) y k) de la LOUA, desde el PGOU se considera necesaria la preservación del carácter rural, y por ser improcedente su transformación desde rozones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de lo ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuado paro las diferentes zonas del territorio ordenado.

   C. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, El Marchal: Se incluye en este suelo el espacio delimitado específicamente en el plano de Ordenación o2, y se regulación normativa se integra en el Título 5 de estas NNUU.

   D. Suelo no Urbanizable del área de El Canfornal; Se incluye en este suelo el espacio delimitado específicamente en el plano de Ordenación o2, y se regulación normativa se integra en el Título 5 de estas NNUU.

Artículo 2.1.16.- Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable

1. El suelo no urbanizable queda sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 a 52 de la LOUA y, en desarrollo de dicho régimen general a las condiciones reguladas en la presente Sección y en los Títulos 5, 6 y 14, en función de las condiciones que se establecen para concreción en el municipio de los protecciones de la legislación sectorial, así como las condiciones para cada una de las categorías de SNU del presente PGOU.

2. Además será de aplicación el régimen urbanístico establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 2/1989, de 18 de julio. Esta aplicación será sin perjuicio de los limitaciones al uso del suelo y de la edificación de las presentes NNUU o en su caso, en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de lo Provincia de Almería (PEPMF), en orden a la protección desde determinaciones estrictamente urbanísticas, los valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, productivos o históricos existentes en dichos terrenos.

3. Con carácter complementario a los apartados anteriores de este artículo integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, las siguientes facultades y deberes.
   A. Facultades:
      a) Realizar los actos de usos y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadero o cinegético, en la formo establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
      b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a lo realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

   B. Deberes.
      a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
      b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
      c) Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se realizarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
      d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
      e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya o crear riesgos de formación de núcleo de población.
      f) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS GENERALES E INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

Artículo 3.1.1.- Criterios y objetivos 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 PGOU tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado de 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. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y lo edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

3. El presente Plan establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
   a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
   b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
   c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
   d) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado o los distintos tipos de promoción.
   e) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública paro satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.
   f) Garantizar la existencia de suelo clasificado paro la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.
   g) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

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

   a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
   b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
   c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección u otros tipos de promoción a precio tasado.
   d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
   e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

5. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:

   a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidos o cualquier régimen de protección oficial.
   b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
d) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
e) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
f) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Artículo 3.1.2.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación

Para la consecución de los objetivos en esta materia sintetizados en el artículo 3.1.1, este PGOU 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:

a) El Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
b) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
c) Lo calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Artículo 3.2.1.- Plan municipal de vivienda y suelo

1. El Ayuntamiento de Macael, de acuerdo con lo dispuesto en el Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, elaborará un Plan Municipal de la Vivienda Suelo, coordinado con las previsiones del presente PGOU, y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará como mínimo o lo dispuesto en el artículo 13 de lo Ley 1/2010.

CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Sección 1. El patrimonio municipal de suelo

Artículo 3.3.1.- Constitución del patrimonio municipal de suelo

1. El Ayuntamiento podrá constituir el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) con las siguientes finalidades:
   a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
   b) Facilitar la ejecución del presente PGOU y del planeamiento que lo desarrolle.
   c) Incidir en los precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
   d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo 3.1.1 para lo intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas o algún régimen de protección.
   e) Coadyuvar a la ejecución de actuaciones públicas y el fomento de las privadas, dirigidas a la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente y del patrimonio cultural y natural del municipio.

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, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

3. De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado o todos los efectos de los restantes tipos de patrimonio local enumerados en el artículo 50 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

4. El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca lo 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 3.3.2.- Gestión del Patrimonio Municipal de suelo

1. Lo 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 PGOU, 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 PGOU 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

Artículo 3.3.3.- Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo

1. Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:
   a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.
   b) 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 ley o en virtud de convenio urbanístico.
   c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
   d) Los 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
   e) 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.

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

   a) 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 los 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:

- Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
- Cuando 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.
- Cuando, 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.
- Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la muy mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
- Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, 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 o zonas urbanas no diversificadas socialmente.

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

b) 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 tal efecto, se entenderá de interés público cualquier destino por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, a sistemas dotacionales, de viario, servicios e infraestructuras, así como aquéllos susceptibles de ser declarados de interés público de acuerdo con los procedimientos de la LOUA y del presente Plan.
c) 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.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propio gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetos a algún régimen de protección pública.
b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, y de las actuaciones de iniciativa pública previstas en el PGOU o en desarrollo del mismo.
c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en el presente PGOU o en el planeamiento que lo desarrolle, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, las actuaciones de reurbanización o mejora del viario, de

espacios libres e infraestructuras existentes, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

   a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local.
   b) 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, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
   c) 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.
   d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente o la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra o) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra a), 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.

Artículo 3.3.4.- Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al patrimonio municipal de suelo

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA podrá redactarse un Plan Especial al amparo de lo dispuesto en el artículo 14.1.a, b y h, que identifique las zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones públicas de mejora, conservación y rehabilitación.

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:

   a) Las que se puedan incorporar en Programas públicos de rehabilitación de otros barrios o zonas de la ciudad consolidada.
   b) Los ámbitos de suelo urbano consolidado afectados por las modificaciones del régimen de movilidad y accesibilidad.

Sección 2. Instrumentos adicionales de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.3.5.- Reservas municipales de terrenos

1. Reservas municipales de terrenos: 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. En ejecución del presente PGOU el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

   a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
   b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.
   c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

2. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en el apartado anterior se formulará por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución, y comportará:

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

3. Mediante convenio de colaboración el municipio y lo 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.

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

5. 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 3.3.6.- Derecho de superficie

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino o cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de lo LOUA y 40 y 41 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 3.3.7.- Delimitación de áreas de tanteo y retracto

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de lo 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, ruinosa o disconforme 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 o las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que lo 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 sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

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

7. Procedimiento para lo delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

    a) Lo delimitación de las áreas a que se refiere este artículo podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente PGOU o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
    b) 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.
    c) 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.

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

CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3.4.1.- Sobre carácter de las determinaciones

Son determinaciones de la ordenación estructural del PGOU a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida, respecto a la reserva obligatoria regulada en el artículo 10.1.A.b de la LOUA.
b) La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas mínimos que de esta calificación se hace en las Fichas de ámbitos de desarrollo incluidos en la Parte C de las presentes NNUU correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 3.4.2.- La calificación de viviendas protegidas

1. En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y Suelo (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por el Ayuntamiento de Macael.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y disposiciones reglamentarias

de aplicación, sean calificados como protegidos, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

3. En ningún caso el uso de vivienda protegido podrá ser sustituido por el de viviendo libre pero sí a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal previstas en .la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2012, de 30 de enero

Artículo 3.4.3.- Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas

1. La ubicación concreta de la edificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

    a) Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
    b) Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
    c) El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

    a) Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad, número de viviendas suficiente que corresponde a la Administrador Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
    b) El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que también tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
    c) La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente.
    d) Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes viarias estructurantes, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 3.4.4.- Planes especiales para la calificación de vivienda protegida

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano lo calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y en particular cuando se declarase el incumplimiento de plazos en áreas o sectores destinados a vivienda libre.

Artículo 3.4.5.- Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegido establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial obligados a incorporar esta reserva, tendrán el carácter de mínimo.

2. A la vista de la capacidad estructural acreditada de las dotaciones y servicios existentes, y como medida de fomento, se establece que el parámetro total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las Fichas de normativa de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 10% por el Plan Parcial o Plan Especial, sí la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes Fichas, para diversificar la oferta de tamaño medio de vivienda establecida con carácter general en dichas Fichas en 100 m2c/viv. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final pudiera situar al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida, sino sólo reajuste de densidad de viviendas para en la misma superficie edificable, poder establecer viviendas de tamaño más reducido para colectivos con necesidades especiales (familias mono parentales, mayores, mujeres, jóvenes, etc.).

Artículo 3.4.6.- Vinculación de la calificación de viviendas protegidas

1. La consecución de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa calificación provisional del Proyecto presentado. De igual forma, para la concesión de lo licencia de primera ocupación o utilización se exigirá la calificación definitiva de las obras realizadas.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado los obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. La alteración de localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección podrá realizarse mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, y acreditarse la mejora de lo ubicación propuesta en relación a los criterios de ubicación de este tipo de viviendas del artículo 3.4.3.

Artículo 3.4.7.- Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas

1. El plazo máximo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidos será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA, así como en base al cumplimiento de las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, para garantizar en todo momento que queden satisfechas las necesidades acreditadas por la evolución de las peticiones en el Registro de Demandantes.

TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

Sección 1. Sistemas Generales

Artículo 4.1.1.- Definición y clases de sistemas generales

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente PGOU, 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 PGOU diferencia las siguientes clases de sistemas generales:
    a) Sistema general de comunicaciones (carreteras, vías férreas y vías pecuarias).
    b) Sistema general de espacios libres.
    c) Sistema general de equipamientos.
    d) Sistema general de servicios e infraestructuras.

Artículo 4.1.2.- Sistemas generales y sistemas locales

1. El PGOU, en la integración de los contenidos propios de ordenación pormenorizada y las que establezca el planeamiento de desarrollo, complementará la estructura territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante la definición en los sistemas locales, que forman parte de la ordenación pormenorizada.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizara atendiendo a la estructura territorial y urbana establecida en el PGOU, complementado, con los criterios de agrupación y de coordinación establecidos, en su caso, la funcionalidad y niveles de servicio de los sistemas generales.

3. Los estándares que, en aplicación de los del artículo 17 de la LOUA, se establecen en el PGOU para las reservas mínimas de sistemas locales a establecer en instrumentos de desarrollo, y directrices de ubicación, forman parte de la ordenación estructural. Las ordenanzas detalladas de edificación de los mismos y su ubicación, respetando en su caso los parámetros generales de agrupación, coordinación y tamaños mínimos, forman parte de la ordenación pormenorizada.

Artículo 4.1.3.- 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 PGOU.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del PGOU sean de titularidad privada, cuando así se establezca, 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 lo LOUA y en el presente PGOU.

Artículo 4.1.4.- Tipos de sistemas generales

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:
    a) Sistemas generales de interés supramunicipal.
    b) Sistemas generales de interés municipal.

A. Sistemas generales de interés supramunicipal:
    a) Se consideran sistemas generales de interés supramunicipal a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito que excede al del municipio, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de lo cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
    b) La adquisición del suelo, lo ejecución y la gestión de los sistemas generales de interés supramunicipal 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.

B. Sistemas generales de interés municipal:
    a) 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.
    b) Con carácter general, la adquisición del suelo de los sistemas generales de interés municipal corresponde al Ayuntamiento mediante lo; los instrumentos previstos por la LOUA.
    c) La ejecución y gestión de los sistemas generales de interés municipal, según su clase y características, corresponde o la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 4.1.5.- Desarrollo de los sistemas generales

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece directamente por el PGOU; no obstante podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de lo LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista. No obstante, en el suelo urbanizable no sectorizado, desde el presente PGOU se establecen sólo aquéllos que desde esta escala de planificación se estiman imprescindibles para que los ámbitos de esta clase de suelo tengan la adecuada coherencia con éste para servir de soporte al desarrollo a largo plazo, correspondiendo al Plan de Sectorización, concretar los sistemas generales adicionales, coherentes con los usos globales que proponga, así como con el mantenimiento de los estándares de calidad urbana del PGOU.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del PGOU, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana, cambios en la clasificación del suelo, ni en la superficie asignada a los sistemas que implique modificación de los estándares.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de urbanización, de obras ordinarias de urbanización y de obras de edificación.

4. Los proyectos que desarrollen sistemas generales de interés supramunicipal, podrán ajustar las determinación es del PGOU, 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, sino sólo reajuste de su delimitación manteniendo la superficie.

Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas

Artículo 4.1.6.- Sistema general de comunicaciones

El sistema general de comunicaciones está compuesto por la red de carreteras que discurren por el municipio, y red de vías pecuarios, cuya localización y clasificación se determinan en los Planos de Ordenación Clasificación Suelo y Estructura del Territorio, remitiéndose su regulación detallada a lo legislación sectorial que les afecta y que se pormenoriza en el Título 5 de las presentes NNUU.

Artículo 4.1.7.- Sistema general de espacios libres

1. El sistema general de espacios libres está compuesto por los terrenos e instalaciones así identificados en los Planos de Ordenación Estructura Usos Globales y Calificación, destinados a usos de espacios libres con el contenido y definición establecida en los artículos 4.2.4 y 10.6.1 de estas NNUU.

2. El sistema general de espacios libres (SGEL) del PGOU está integrado por los siguientes tipos de áreas:
   a) Parques urbanos.

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres resultante del modelo urbano del PGOU es de 7,61 m2 por habitante, y el mismo habrá de respetarse en las innovaciones y Planes de Sectorización.

Artículo 4.1.8.- Sistema general de equipamientos

El Sistema general de equipamientos (SGEQ) está compuesto por los terrenos, y las construcciones e instalaciones destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos básicos a los ciudadanos, que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructura Usos Globales y Calificación y con la definición y contenido para cada uno de los usos establecida en los artículos 4.2.4 y 10.6.1. de estas NNUU, y que se desglosan en los siguientes:

a) Deportivo.
b) Educativo.
c) Servicios de interés público y social.

Artículo 4.1.9.- Sistema general de servicios e infraestructuras

1. Integran los sistemas generales de servicios urbanos (SGSI), todos los terrenos destinados o la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la Administración Local, que se definen y enumeran en los artículos 4.2.4. y 10.6.1. de estas NNUU.

2. Integran el sistema general de infraestructuras los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, y las telecomunicaciones.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO

Sección 1. Clasificación general de los usos

Artículo 4.2.1.- Objeto

La presente sección tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente PGOU adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación.

Artículo 4.2.2.- Clases de usos

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

    a) Uso global y uso pormenorizado.

        – Uso global:

Es aquel destino urbanístico que de la forma más genérica caracteriza la ordenación de una zona del territorio (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable sectorizado). Puede desagregarse en la ordenación pormenorizada en la relación de usos pormenorizados que se indican en el artículo 4.2.3.

        – Uso pormenorizado:

Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela, manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de los actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en su Ficha de desarrollo.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación, a la parcela o manzana, y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

    b) Intensidad del uso pormenorizado.

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:

    c) Uso exclusivo:

Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcelo o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque vengo exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

d) 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.

e) Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es "uso compatible" aquel cuya implantación puede permitirse, de forma subordinada con el uso principal, conjuntamente o, si así se permite en las condiciones particulares de zona, como alternativa del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación especifica asignada a la parcela o manzana.

Las condiciones particulares de zona deben establecer las limitaciones de proporción de los usos compatibles con el uso principal asignado, a efectos de no desnaturalizar éste, así como en caso de sustitución, las reservas de dotaciones inherentes o la misma.

En los Sectores en los que se remite a planeamiento de desarrollo, se delega al mismo la fijación de la proporcionalidad de usos compatibles, cumpliendo las limitaciones del presente capítulo.

2. La asignación de los usos según la clasificación de suelo, se realiza:
   a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para los diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según los condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida o los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen o se incorporen.
   b) En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
   c) En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, delegándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinación es sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance de directrices, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme o las mismos. No obstante en esta clase de suelo, la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a los redes de Sistemas Generales y, el Plan Parcial solamente podrá realizar reajustes de alineaciones para ajustarse a la realidad física, manteniendo la misma superficie, y a ser posible evitar afectar a otras parcelas catastrales diferentes.
   d) En el suelo no urbanizable, el PGOU establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esto clase de suelo.
3. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de lo ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:
   a) Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.
   b) Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
   c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en lo zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por lo Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.

5. 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.

Artículo 4.2.3.- Usos globales y marco general de desagregación

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del núcleo urbano, el presente PGOU establece los siguientes usos globales, que pueden desagregarse en los usos pormenorizados que se indican en los apartados siguientes o los acreditadamente asimilables en los instrumentos de desarrollo, en los términos y condiciones detallados que se regulan en el Título 10 de estas NNUU:

1.1. Usos privados:

A. Residencial: Uso global residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:
   a) Vivienda unifamiliar.
   b) Vivienda plurifamiliar.
   c) Vivienda protegido: En cualquiera de los usos a) y b) anteriores, para áreas de nuevo desarrollo, El PGOU identifica la calificación de "vivienda protegida", bien directamente, o bien asignando una proporción mínimo para su concreción en el planeamiento de desarrollo. En cualquiera de los supuestos, en la medida en que se concreta en el PGOU el mandato del artículo 10.I.A)b) de lo LOUA de establecer las "disposiciones para garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública1' es una determinación estructural y, salvo en los términos regulados por el Capítulo 4 del Título 3 de estas NNUU, no podrá ser alterada por el planeamiento de desarrollo en lo que afecte a dicho carácter estructural.
   d) Otros alojamientos colectivos permanentes.

B. Terciario: El uso global terciario comprende las actividades económicas destinadas al comercio, oficinas, y actividades ligadas a espectáculos públicos, de ocio y de relación. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:
   a) Comercial
   b) Oficinas.
   c) Hospedaje.
   d) Recreativo-espectáculos.
   e) Estación de servicio.

C. Turístico: Comprende todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación en materia de Turismo (Ley 13/2011 de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía). Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:
   a) Establecimientos hoteleros en todas las categorías reguladas en el Decreto 47/2004, de 70 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.
   b) Establecimientos de alojamiento turístico en todas las modalidades regulados en la Ley 1/2011 de Turismo.

D. Industrial: Comprende todos los usos cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye, funciones técnicas, económicos y las ligadas a lo función principal, tales como la reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, sin venta directa al público. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:
   a) Industrias manufactureras.
   b) Logística y almacenamiento.
   c) Servicios empresariales cualificados.
   d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
   e) Taller doméstico.
   f) Industria tradicional del mármol.

1.2. Usos públicos:
   a) Uso dotacional: Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios libres y deportivos, que contribuyan al equilibrio ambiental. Dicho uso global puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:
      – Equipamientos: Deportivo, Educativo, Servicios de interés público y social
      – Servicios públicos.
      – Espacios libres: Parque urbano, Recinto ferial Plazos y jardines Áreas de juego, Espacios libres; asociados a red viaria
   b) Uso de comunicaciones e infraestructuras.

1.3. Otros usos globales:

El marco clasificador de usos globales del núcleo urbano se completa con los usos globales del resto del territorio municipal, que por su propia clasificación como suelo no urbanizable, admite usos globales propios de la naturaleza de dicho suelo en aplicación de la LOUA, y cuyo régimen se regulo en los Títulos 5, 6 y 13 de estas NNUU.

   a) Uso global agropecuario: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiendo por ello, lo agricultura de secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, y la ganadería.
   b) Uso global forestal: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la explotación o conservación de los recursos forestales, en aplicación de los planes y legislación sectorial en dicha materia.
   c) Uso Global Explotación Minera: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la explotación o conservación de los recursos mineros, en aplicación de los planes y legislación sectorial en dicha materia.

Artículo 4.2.4.- Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto quedan prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:
   a) Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación.
   b) Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, y por tonto quedan prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:
    a) Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior o 1 MW.
    b) Instalaciones a la extracción, 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 utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
    c) Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicos complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnico complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
    d) Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
    e) Coquerías.
    f) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de lo instalación, en Mcal/m2, superior a mil (1.000).
    g) Fabricación y formulación de pesticidas
    h) Instalaciones de fabricación de explosivos.
    i) Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
    j) Instalaciones destinadas a lo extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidas en el punto 1 .a. anterior.
    k) Plantas de generación eléctrica de cualquier tipo.
    l) Instalaciones químicas integradas.
    m) Plantas siderúrgicas integrales.

Artículo 4.2.5.- Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial, tanto en los procedimientos de los instrumentos de prevención y control ambiental, como en el de licencia de apertura de la actividad, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:
    a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica de la siguiente normativa:
        – Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
        – Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
        – 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.
    b) Garantizar la ausencia de molestias a lo población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Evitar molestias derivados del aumento del tráfico rodado que genere lo actividad en su entorno, y adoptar las medidas correctoras necesarios, así como las reservas de las demandas específicas de aparcamientos que genere en el interior de la parcela.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial permitidos por las condiciones particulares de coda zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a lo constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
   a) En todo caso, los actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 4.2.4. de las Normas.
   b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
   c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
   d) Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
   e) Fabricación de aglomerados asfálticos.
   f) Industrias agroalimentarias, tales como productos lácteos, cerveza y malta; jarabes y refrescos; mataderos; salas de despiece, aceites y harina de pescado; margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados; extractores de aceite; destilación de alcoholes y elaboración industrial de vino; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales; azucareras; almazaras y aderezo de aceitunas.
   g) Industrias textiles y del papel, toles como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celuloso e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
   h) Explotaciones e instalaciones acuícolas.
   i) Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
   j) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderado de la instalación, en Mcal/m2, superior o 200.
   k) Instalaciones destinadas a lo producción de energía hidroeléctrico.
   l) Instalaciones para el trabajo de metales:
   m) Instalaciones para la construcción y reparación de motores.
   n) Instalaciones paro lo construcción de material ferroviario.
   o) Fabricación de vidrio.
   p) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
   q) Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
   r) Fábricas de piensos compuestos.
   s) Industria de aglomerado de corcho.
   t) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior o 50 CV.
   u) Fabricación de baldosas de terrazo y similores.
   v) Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos,
   w) Fabricación y tratamiento de productos o base de elastómeros.
   x) Fabricación de fibras minerales artificiales,
   y) Instalaciones de fabricación de explosivos.

Sección 2. Usos, densidades y edificabilidades globales

Artículo 4.2.6.- Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades y edificabilidades globales

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1 .A)d) de lo LOUA, formo parte de la ordenación estructural del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el PGOU, que se concretan para cada ámbito en las Fichas de la Parte C de estas NNUU:

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

2. De acuerdo con el artículo 10.1.A)e) de lo LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado, yo sea con carácter general o referido o áreas concretos del mismo, las siguientes, cuya concreción para cada área se realiza en las Fichas de las áreas de esta clase de suelo de la Parte C de estas NNUU:

    a) Los usos globales incompatibles con esto clase de suelo.
    b) Los condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.
    c) Los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese o su sectorización.

Artículo 4.2.7.- Alcance de la determinación de los usos globales

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación Estructura Usos Globales, para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma, estableciendo mediante la calificación global, áreas urbanas homogéneos de usos globales, en base a parámetros comunes de densidad y edificabilidad globales.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado; siendo también de carácter estructural los umbrales límites que se fijan paro caso, de extensión o de superficie edificable que la implantación de otros usos compatibles llevarla a desvirtuar la asignación de dicho uso global y, por lo tanto, dichos límites no pueden superarse ni por la ordenación pormenorizada, ni por la sucesión de proyectos de edificación y de actividades que sobrepasen los mismos.

3. Corresponde a la escala de ordenación pormenorizada ya establecida directamente desde el propio PGOU y sus NNUU y ordenanzas de edificación y uso del suelo, así como el planeamiento de desarrollo, establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y lo edificación de acuerdo con los determinaciones estructurales del presente Capítulo.

Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación Estructura Usos Globales para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, la densidad máxima de viviendas y de superficie edificable que podrá alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. Los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen en estas clases de suelo, no podrán (sin innovar la ordenación estructural) superar los parámetros resultantes de la aplicación de las determinaciones de densidad y edificabilidad máxima establecidas paro cada zona de uso global.

Artículo 4.2.9.- Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización

1. La calificación global determina el uso mayoritario del área a la que se refiere. No obstante dicho uso global podrá desagregarse en la ordenación pormenorizada directa del PGOU, o del planeamiento de desarrollo, en los tipos de usos regulados en el Título 10 Normas Generales de Usos" de las presentes NNUU, con los siguientes límites de carácter estructural

2. Con cualquiera de los usos globales, aparte de los pormenorizados del mismo tipo, pueden coexistir en situación de compatibilidad, con los límites indicados para cada caso, los usos pormenorizados que se indican en el apartado 3 de este artículo, siempre que en lo implantación directa o través del Proyecto de edificación y de actividad, o bien planificada a través del planeamiento de desarrollo, queden garantizadas las dotaciones necesarias de aparcamiento, de movilidad y tráfico, y las medidas correctoras procedentes, de acuerdo con los procedimientos de prevención y control ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La ordenación pormenorizada no podrá sobrepasar los límites cuantitativos indicados, críticos en términos estructurales para desvirtuar la calificación global establecida, sin previamente modificar la ordenación estructural.

3. Compatibilidad general de los usos globales:
   a) En áreas de uso global residencial, aparte de los usos pormenorizados de tipo residencial, pueden implantarse en situación de compatibilidad los siguientes:
      - Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 30 % edificabilidad total.
      - Industrial, sólo en las categorías de talleres artesanales y pequeña industria, talleres domésticos y servicios empresariales cualificados. Límite 15 % edificabilidad total.
      - Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.
   b) Con el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados aparte de cualquiera de los tipos de terciario del Título 10 de las presentes NNUU:
      - Industrial en cualquiera de sus tipos salvo industria manufacturera. Límite 35% de la edificabilidad total.
      - Turístico en cualquiera de sus tipos. Límite 40% de lo edificabilidad total.
      - Residencia permanente: Exclusivamente de guarda de las instalaciones.
      - Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías: Límite 40% superficie.
   c) Con el uso global turístico, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los usos de residencia turística o alojamiento turístico, de los previstos en la legislación sectorial en materia de Turismo enumerados en el Título 10 de las presentes NNUU:

- Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 40 % edificabilidad total.
- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.
- Alojamientos transitorios para personas con riesgo o en situación de exclusión social: Límite 20 % superficie zona
- Residencias no asistenciales con servicios y dotaciones comunes, para mayores, para jóvenes u otros colectivos especiales: Límite 30% superficie zona.

d) Con el uso global industrial, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los tipos de industrial del Título 10 de los presentes NNUU:
- Terciario en cualquiera de sus tipos. Límite 40% edificabilidad total.
- Residencial: Sólo con carácter excepcional en industrias de gran tamaño en las que quede acreditado la necesidad de guarda permanente de las instalaciones, que justifique lo viviendo anexa a las mismas.
- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

Sección 3. Condiciones de ordenación estructural del viario urbano

Artículo 4.2.10.- Viario urbano estructurante

1. Como complemento de la red viaria territorial constituida por la red de carreteras, el PGOU establece una concreción de la jerarquía viario del núcleo urbano, en la que forma parte de la ordenación estructural el "viario estructurante" .

2. Atendiendo a las características y tráfico del núcleo urbano se establecen las siguientes secciones mínimas del nuevo viario urbano estructurante:
   - Viario estructurante 1 (ejes de penetración):20 metros.
   - Viario estructurante 2 (Vías principales de Acceso):15 metros.
   - Viario estructurante 3 (Vías Urbanas de 1er orden): 12 metros.

3. El Planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que afecten a viarios estructurantes, deberán respetar la sección total mínima establecida, pudiendo reajustar los componentes de acerado, espacio para arbolado, aparcamientos, carril bici incorporado, en su caso, desde los criterios de detalle propios de cada instrumento.

Sección 4. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado

Artículo 4.2.11.- Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA el PGOU establece como ordenación estructural, el aprovechamiento medio de los áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable sectorizado.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se realiza desde la escala de ordenación global del PGOU, a efectos de asignar a cada Sector el aprovechamiento objetivo, y establecer una equidistribución entre los Sectores y garantizar la gestión de los sistemas generales incluidos en los Sectores y los adscritos al área de reparto. Corresponde al planeamiento de desarrollo, en la escala de ordenación pormenorizada, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, establecer el desglose de dicho aprovechamiento objetivo que forma parte de la ordenación estructural, entre los diferentes usos pormenorizados y tipologías edificatorios que

establezca esta escala detallada de ordenación, en base a sus propios coeficientes de ponderación, que habrán de respetar los criterios del PGOU, y tener en cuenta en la valoración de la ponderación entre sí, las diferentes repercusiones actualizadas de suelo urbanizado en el municipio para los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con la evolución real de los precios en el municipio, y en particular en la relación entre el uso de viviendo libre y protegida.

3. Los Planes de Sectorización, de jerarquía equiparable al PGOU a los efectos regulados en este artículo, podrán determinar libremente de forma justificada, los coeficientes de uso, tipología, de costes de implantación, en función de las circunstancias del mercado de suelo en el momento de su formulación y de los usos globales propuestos.

Artículo 4.2.12.- Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado

1. En el suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación Áreas de Reparto, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 .A).f) de la LOUA integran la ordenación estructural:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
AREA DE REPARTO	ÁMBITO	DENOMINACIÓN	APROV. OBJETIVO (u.a.)	A.M. (u.a./m^2)
AR-nc-1	SUnc-R1	Ctra Laroya	7.188,94	0,698730
AR-nc-2	SUnc-R2	Avda ronda	1.667,63	0,602914
AR-nc-3	SUnc-R3	C/ Juan Jimenez	1.978,32	0,603000
AR-nc-4	SUnc-R4	Tahal	18.344,79	0,922180
	SUnc-R5	El Cuco	16.097,76	
	SUnc-R6	Cañada Vieja	14.813,57	
AR-nc-5	SUnc-R7	Paseo Ronda	4.134,75	0,584487
AR-nc-6	SUnc-R8	Barranco de Liria	4.050,33	0,410558
AR-nc-7	SUnc-I1	El Carril 2	11.046,00	0,436159
AR-nc-8	SUnc-T1	Ctra Olula	2.609,02	0,704000

2. La cuantificación y asignación de aprovechamiento para cada Sector, se establece en las Fichas de la Parte-C de estas NNUU.

Artículo 4.2.13.- Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado

3. En el suelo urbanizable sectorizado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación Áreas de Reparto, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 .A).f) de la LOUA integran la ordenación estructural:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
AREA DE REPARTO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	APROV. OBJETIVO (u.a.)	A.M. (u.a./m^2)
AR-1	SURS-R1	Las Majadillas	13.947	0,528186
	SURS-R2	Jotatell	14.468	
AR-2	SURS-I1	El Garrobico	168.847	0,564000
	SURS-I2	El Carril 1	67.178	
AR-3	SURS-T1	Parque Municipal	16.844	0,572000

4. La cuantificación y asignación de aprovechamiento para cada Sector, se establece en las Fichas de la Parte-C de estas NNUU.

TÍTULO 5. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1.- Objetivos generales de las normas superpuestas de protección

1. Los Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones y planificaciones de carácter sectorial que afectan al municipio.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de los atribuciones que la legislación urbanística otorga a un planeamiento general municipal, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis como complemento de la legislación sectorial y planificación supramunicipal, así como de aquéllos valores de su patrimonio, que desde la escala supramunicipal está establecido su régimen de protección.

Artículo 5.1.2.- Carácter de las normas superpuestas de protección

1. Los normas reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estos NNUU y, en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de lo aplicación de la misma al municipio a través del presente Plan.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en las NNUU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio.

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, está sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA, así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de estos NNUU, es objeto específico del presente

Título, incorporar de la forma más expresa todas las "prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento" contenidas en el EslA y las que se puedan deducir de la declaración previa y de lo declaración de impacto ambiental, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y prevalente respecto a cualquier otro determinación menos restrictiva de los NNUU.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE

Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos

Artículo 5.2.1.- Protección de los recursos geológicos y edáficos

1. En el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en el artículo 52.1.a de lo LOUA, están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen.

2. En virtud de lo establecido en la Normativa del PEPMF, las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actuación que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15 % o que afecten a una superficie de más de 2.500 m2 o a un volumen superior o 5.000 m3, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre lo estabilidad o erosionabilidad de los suelos o lo adopción de las medidas correctoras suficientes para corregir dichos impactos. En la concesión de la licencia se podrán exigir garantías que aseguren la realización de dichas medidas correctoras.

Sección 2. Vegetación y fauna

Artículo 5.2.2.- Protección de la vegetación y fauna

1. En virtud de lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de) Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en el Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada, las obras, construcciones o instalaciones deberán respetar las limitaciones en orden o la protección de las especies de flora y fauna silvestre amenazadas que establecen dichas normas.

2. Según establece el artículo 16 de la Normativa del PEPMF, será necesaria la obtención de previo licencia urbanística para la instalación de cercas y vallados con fines cinegéticos, no siendo autorizables aquellos que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido, y precisándose de informe favorable de la Administración que regule la actividad cinegética. Lo mismo cabe decir en cuanto a las obras que afecten a la circulación de la pesca por los ríos y arroyos.

Sección 3. Recursos forestales y paisaje

Artículo 5.2.3.- Protección forestal y de montes públicos

1. Los recursos y aprovechamientos forestales del municipio se regularán por lo dispuesto en la siguiente legislación y planificación sectorial:
   - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por Ley 10/2006).
   - Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Plan Forestal de Andalucía.

2. A efectos de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 2/92 Forestal de Andalucía, los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, en la delimitación incluida en los Planos de Ordenación Clasificación del Suelo y Estructura Territorio.

3. Los terrenos que, en el futuro, se incluyan en dicho Catálogo, pasarán automáticamente a estar sujetos a las limitaciones al uso y la edificación establecidas para la zona forestal, prevaleciendo éstos sobre las de la zona en la que se sitúen si fuera mayor el grado de protección que establecieron.

Artículo 5.2.4.- Protección del paisaje de masas arbóreas

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 169 de la LOUA, se considerarán protegidos por el planeamiento las masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados que se sitúen en terrenos calificados como sistemas generales o locales, o que sean de dominio o uso público, o se sitúen en las zonas de protección que a tal efecto se delimitan en el Plano de Ordenación Estructura Territorio. En estos terrenos, la tala de árboles o arbustos quedará sometido al requisito de obtención previa de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que sea necesario obtener de lo autoridad forestal y otros competentes en la materia. En el otorgamiento de lo licencia se atenderá a la preservación, y en su caso mejora, del paisaje en general y en particular de sus elementos más característicos y de los entornos de los núcleos urbanos; pudiendo el Ayuntamiento rechazar la tala o imponer las condiciones encaminadas a la preservación de dichos valores.

2. La instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, estarán sujetos a licencia municipal, en la que se valorará su posible incidencia negativa en el paisaje, pudiendo denegarse la licencia o imponer condiciones por este motivo. Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada o construida sobre elementos naturales como roquedo, árboles, laderos, etc.

3. En las solicitudes de licencia para la construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres y otros lugares especialmente visibles, o de minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos o chatarra, y otros usos que puedan generar un fuerte impacto en el paisaje, los proyectos deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada, en especial desde carreteras y caminos desde los que sean visibles.

Artículo 5.2.5.- Protección de árboles y arboledas singulares

Los ejemplares que resulten incluidos en el Catálogo de Arboles y Arboledas Singulares de la Provincia de Almería, se someten a un régimen de especial protección, de modo que se prohíbe expresamente su corta. Las podas, podas ligeras y ramoneo de estos ejemplares, se limitarán a las estrictamente imprescindibles y justificadas desde la técnica forestal, en orden al mantenimiento de su porte y aspecto natural, y la singularidad que han justificado su inclusión en el Catálogo referido.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 5.3.1.- Bienes integrantes del dominio público hidráulico

1. En los bienes integrantes del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía en el término municipal de Macael, identificados en los Planos de Ordenación Clasificación del Suelo y Estructura Territorio, será aplicable la siguiente legislación y planificación sectorial en materia de Aguas:
   - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).
   - Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
   - Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
   - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, N, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. (RDPH)
   - Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
   - Orden de 6 de septiembre de 1999 (BOP 17/09/1999) por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Sur, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
   - Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI)

2. El PGOU delimita el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre en los cauces afectados por los nuevos crecimientos del núcleo urbano a efectos de la aplicación del régimen de la legislación en materia de Aguas. En el resto del término municipal, el PGOU recoge el trazado genérico sin deslinde o delimitación que consta en los mapas publicados por el Instituto de Cartografía de Andalucía, y los clasifica como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Aguas".

3. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos, que precisarán autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 5.3.2.- Zonas de servidumbre y policía

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan, se deberán respetar los siguientes limitaciones:
   a) Zona de servidumbre. Se deberá respetar una banda de 5 metros de anchura paralela a los cauces para permitir el uso público regulado en el RDPH, con prohibición de cualquier tipo de construcciones y de plantar especies arbóreas sobre ellos (artículos 6 al 8 del citado RRDPH).
   b) Zona de policía: Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenco, para efectuar en las bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):
      - Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
      - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
      - Extracciones de áridos.

- Acampados colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otros usos o actividades que supongan un obstáculo o la corriente en régimen de avenidas.

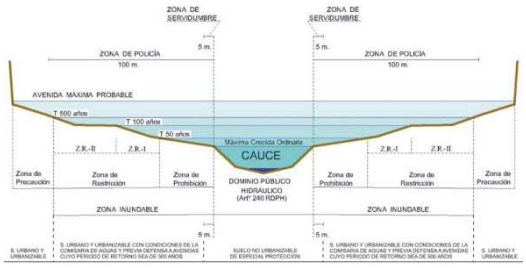
2. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias que se formulen en ejecución del presente PGOU, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de Aguas y en el Plan Hidrológico de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta o las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 5.3.3:
   a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, toda ella sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
   b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de lo población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
   c) En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, la zona inundable con periodo de retomo de 500 años evaluada en el Estudio de Inundabilidad del entorno de las áreas de nuevos crecimientos del PGOU, así como una franja adicional de 10 metros (salvo que la proximidad del suelo urbano consolidado lo impida), se destinará preferentemente a lo localización de los espacias libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de los zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por los avenidas.

4. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de los determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

5. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección o la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidos en suspensión y de sólidos en las aguas.

6. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los Sectores que afecten a cauce público.



Seccion tipo de cauce.

Artículo 5.3.3.- Zonas inundables

1. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones: A lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma conforme a la legislación de Aguas.

2. Además, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
   a) En los terrenos inundables de periodo de retomo de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
   b) En los terrenos inundables de periodos de retomo entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesado, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de occidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retomo y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenido sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe lo construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.
   c) En los terrenos inundables de periodo de retomo entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

3. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 5.3.4.- Protección de acuíferos

1. Serán de aplicación las determinaciones generales de protección de acuíferos de la Normativa del PEPMF, en la legislación de Aguas, y en los siguientes normas: Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario.

2. En todas las zonas de acuíferos del término municipal delimitadas en el Plano de Ordenación Estructura Territorio, en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de aguas, artículo 14.3 de lo Normativa del PEPMF y desde los criterios ambientales del PGOU para la protección de este recurso:

a) Se prohíben las instalaciones de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).
b) Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante Estudio Hidrogeológico redactado por un técnico competente, el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.
c) Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5Ó.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.
d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de lo excavación), de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance el cincuenta (50%) por ciento de lo cantidad regulada con carácter general para colectores de saneamiento en áreas urbanos, regulada en el articulo 11.6.3.

Artículo 5.3.5.- Abastecimiento de agua potable

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del presente Plan y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

2. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del dominio púbico hidráulico, considerando para las aguas subterráneas la normativa y zonificación específica que el Plan Hidrológico de lo Cuenca del Sur contempla para el ámbito de Macael.

Artículo 5.3.6.- Saneamiento de aguas residuales y vertidos

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

2. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de los aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc, similares a los de uso domestico y asumibles por los sistemas de depuración.
   Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosivo, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de

depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.

5. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 o 108 de la Ley de Aguas).

6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. No se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a los redes de abastecimiento y saneamiento.

CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN

Sección 1. Normativa Ambiental y criterios generales

Artículo 5.4.1.- Objeto y normativa básica

1. El objetivo general de las disposiciones de este Capítulo es la integración normativa en el PGOU, de las determinaciones de la legislación ambiental, así como de su concreción para el municipio a través de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas por el EsIA o derivadas del procedimiento de EIA, de la declaración previa, y de la declaración de impacto ambiental, en su caso.

2. La normativa general básica en materia de protección del medio ambiente integrada en el PGOU es la siguiente:
   a) Autonómica:
      - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
      - Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
      - Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril
   b) Estatal:
      - Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de Proyectos.
      - Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.
      - Ley 9/2006, de3 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. -Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
      - Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Sección 2. Medidas de protección ambiental

Artículo 5.4.2.- Compatibilidad de usos

1. La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención y control ambiental (autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, evaluación ambiental, y calificación ambiental), cumplimiento de niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus normas de desarrollo.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:
   a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (NA.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.
   b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
   c) Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.
   d) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no posean como calificación especifica la industrial o terciario quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:
   a) Actividades incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, con la excepción de las del apartado 13 siguientes: 13.21, 13.23, 13.26, 13.31, 13.32, 13.34, a 13.46, y 13,48 a 13.55. La regulación de la compatibilidad o no de dichas actividades compartidas en un mismo edificio con el uso residencial se delega a la ordenación de carácter pormenorizado.
   b) Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
   c) Actividades incluidas en el Anexo 1 del Decreto 1)7/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades, y que superen los umbrales del Anexo 2 del mismo. Mediante ordenación de carácter pormenorizada, o mediante ordenanza específica de actividades, se podrá regular la compatibilidad en un mismo edificio de las mismas con el uso residencial, e incluso disponer unas limitaciones adicionales de implantación de tipos de actividades y de limites de emisiones más restrictivos.

4. En los suelos urbanos y urbanizables, la posibilidad de implantar usos ganaderos (incluida la doma de animales y picaderos) quedará específicamente excluida.

5. Se establecerá en el planeamiento de desarrollo una zonificación interna en los suelos productivos, de manera que en las parcelas colindantes con suelo residencial (urbano o urbanizable), equipamientos

educativos o servicios de interés público y social, se localicen actividades que acrediten su compatibilidad con dichos usos.

6. Se incluirá asimismo en el planeamiento de desarrollo un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residencial, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distancia miento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado volcará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

7. El planeamiento de desarrollo incluirá un tratamiento de borde, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

8. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista. Deberán prever asimismo espacios para las labores de carga y descarga en el interior de las parcelas o en lugares correctamente habilitados al efecto.

9. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

10. El planeamiento de desarrollo deberá prever la modificación de trazado a suelo no urbanizable o el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de media y alta tensión que discurran actualmente por terrenos clasificados por el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial, al objeto de que no sobrevuelen espacio residencial.

Artículo 5.4.3.- Gestión de residuos

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación la siguiente normativa:
   - Ley 10/1998, de Residuos.
   - Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.
   - Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.
   - Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
   - Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
   - Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.

2. Excepto para los Sectores para los que se establece la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, el Ayuntamiento asume la limpieza viaria, la recogida de residuos y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

3. Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:
   a) Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados, etc.).
   b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos controlados, etc.).
   c) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
   d) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
   e) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme al Rea/ Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.
   f) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.
   g) En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481 /2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. Los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el municipio serán los establecidos en el citado Real Decreto.

4. En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos se generen residuos peligrosos se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

5. En cumplimiento de la disposición transitoria única del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que estén funcionando a la entrada en vigor del Decreto deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio antes del año 2010. En aquellos suelos industriales en donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos

peligrosos que generen rea izada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

6. En aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, cuando se prevea el cambio de uso de un suelo que haya soportado actividades o vertidos potencialmente contaminantes, previamente a la aprobación del planeamiento correspondiente deberá analizarse la existencia real de contaminación y, en caso afirmativo, deberán preverse las medidas tendentes a la descontaminación, quedando la posibilidad de desarrollo del planeamiento vinculada al éxito de las medidas adoptadas.

Artículo 5.4.4.-Protección contra la contaminación acústica y atmosférica

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo 1 del citado Decreto 326/2003.

3. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse los recogido en el Titulo IV "Normas de Prevención Acústica' del Decreto 326/2003, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

4. A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento al PGOU se redactarán unas ordenanzas municipales conforme al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de julio de 2005.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 10 a) del Decreto 326/2003, en los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento deberá revisar y actualizar o, en su caso, definir la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a aprobar por ese Ayuntamiento, debiendo asimismo remitir copia de la delimitación o delimitación revisada a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. En los Sectores de suelo urbanizable de uso global residencial colindantes con las carreteras, existentes o proyectadas, habrá de garantizarse la no afección al uso residencial por el ruido derivado del tráfico. Para ello, los Planes Parciales que desarrollen dichos Sectores deberán contribuir con la ordenación que cada uno establezca a la consecución de los objetivos de calidad acústica.

7. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de aglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras, no podrán localizarse a menos de 250 metros de edificaciones residenciales.

Artículo 5.4.5.- Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización

1. Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas previstas por el PGOU:

a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
b) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.
c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jomada laboral.
d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación. Dichas medidas tendrán relación con la programación del Plan a fin de que los excedentes se optimicen, estableciéndose para ello los oportunos depósitos temporales en terrenos prontos a la urbanización.
e) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.
f) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

2. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:
   a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de alineaciones de arbolado. En caso justificado por el tamaño de la actuación o razones topográficas, de acabado mediante parcelas privadas, se adoptarán las siguientes medidas:
      — Se evitaran frentes homogéneos o repetitivos de diseño de más de tres parcelas, propiciando texturas de diversidad similares a la ciudad tradicional.
      — Los vallados frente al medio rural evitarán muros de más de un metro de altura, resolviéndose alturas superiores mediante vallas ligeras y tratamiento vegetal.
   b) Las ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.
   c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.
   d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.
   e) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.
   f) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

3. Medidas de forestación de los espacios libres: Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la vegetación en los espacios libres, se realizará con especies arbustivas y

arbóreas autóctonas, propias de las comunidades climatófilas de termoclima termo mediterráneo y mesomediterráneo.

Artículo 5.4.6.- Programación del desarrollo urbanístico

1. La programación de las actuaciones de planeamiento (planeamiento de desarrollo y Plan de Sectorización) vendrá condicionada a la disponibilidad de suficiente capacidad de suministro de agua y electricidad, así como de prestación de los servicios de recogida y gestión de los residuos y de tratamiento de los vertidos de aguas residuales que se deriven de los crecimientos proyectados.

2. Para los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de residuos.

3. La ejecución de los principales viales estructurantes de los nuevos suelos urbanizables habrá de ser previa a la ocupación de terrenos colindantes por la urbanización, con el fin de evitar en lo posible molestias a la población residente.

4. El ajardina miento de viales y sistemas locales de espacios libres se integrará y priorizará en los proyectos de urbanización de los sectores, a efectos de disponibilidad en aceptable estado de uso por los futuros residentes y usuarios.

Artículo 5.4.7.- Obligación de restitución medioambiental

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES

Artículo 5.5.1.- Protección de carreteras

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:
   - Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.
   - Ley 25/1988, de 25 de Julio, de Carreteras.
   - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
   - Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Puesto que por el término municipal no discurre ninguna carretera estatal, la Legislación del Estado antes indicada tendrá carácter supletorio respecto a la Ley 8/2001

2. La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación Estructura Territorio

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:

3.1. Zona de dominio público (artículos 12 y 63 de la Ley 8/2001, y 66 y ss del Reglamento):

- Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.

3.2. Zona de servidumbre legal (artículos 54 de la Ley 8/2001 y 70 y ss de su Reglamento):

- Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la Ley 8/2001 (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular)

3.3. Zona de afección (Artículo 55 de la Ley 8/2001 y 73 y ss de su Regí o mentó)

a) Comprendido entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la zona de no edificación:
   - Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

b) Comprendida entre la línea límite de la zona de no edificación y el límite exterior de la zona de afección:
   - Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. El PGOU, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, permite, como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en los Planos de Ordenación Clasificación Suelo y Ordenación estructura Usos globales, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PGOU, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, las presentes NNUU remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:
   a) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2001, y artículos 137-138 del Reglamento.
   b) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.
   c) Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas, deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

RED DE CARRETERAS DE ANDALUCIA: LEY 8 / 2001 DE CARRETERAS DE ANDALUCIA

REFERENCIA DEL ESQUEMA	ZONA	TITULARIDAD Y TIPO DE LA VIA		
		Junta de Andalucía (1)		Diputación Provincial
		- Autopista - Autovía - Vía Rápida	- Carreteras Autonómicas	- Carreteras Provinciales
A	Dominio Publico	8 m	3 m	3 m
B	Servidumbre	25 m	8 m	8 m
C	Afección (2)	100 m	50 m	25 m
D	De no Edificación (2)	100 m	50 m	25 m

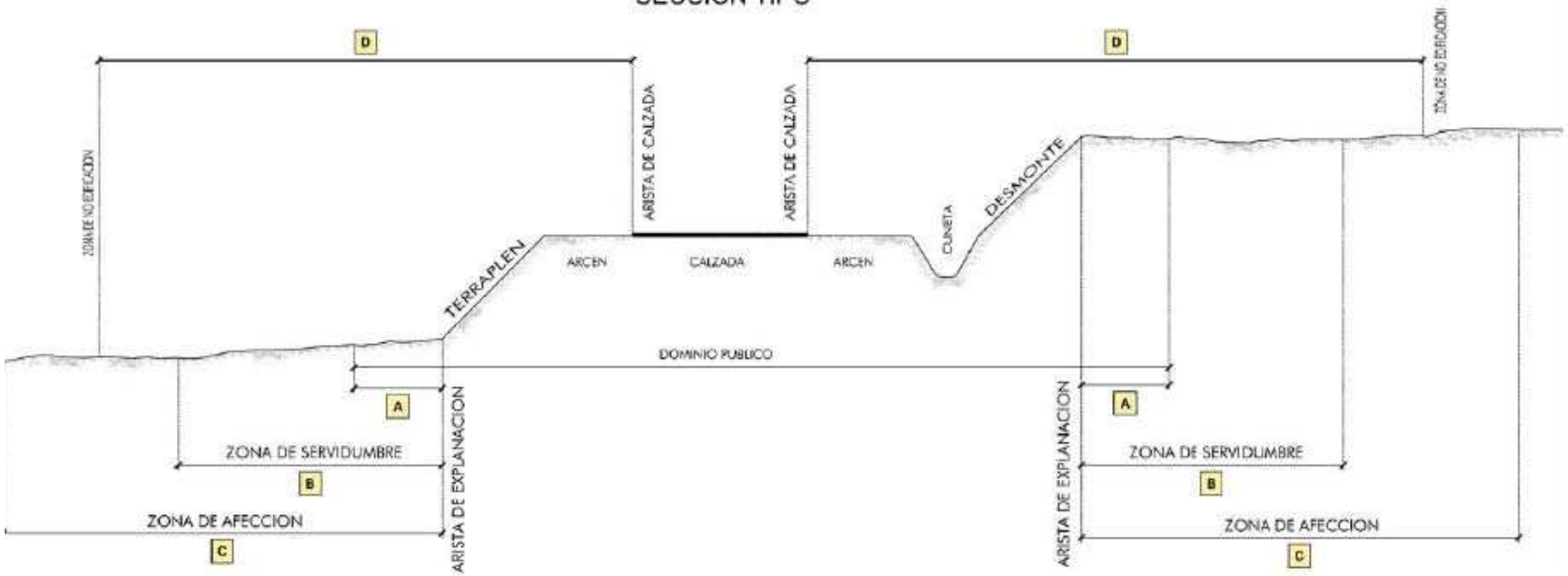
(1) Además de la Ley 8 / 01, es de aplicación la Disposición Transitoria Única del Decreto 78 / 03.
(2) Esta distancia puede variar de acuerdo con el art. 56.6 de la Ley 8 / 01.

RED DE CARRETERAS DEL ESTADO: LEY 25 / 88 DE CARRETERAS DEL ESTADO

REFERENCIA DEL ESQUEMA	ZONA	TITULARIDAD Y TIPO DE LA VIA	
		- Autopista - Autovía - Vía Rápida	- Resto de Vías
A	Dominio Publico	8 m (*)	3 m (*)
B	Servidumbre	25 m	8 m
C	Afección	100 m	50 m
D	De no Edificación (1)	50 m	25 m

(1) En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objetivo de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 m medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante (art. 25.4).
(*) y/o línea de expropiación.

SECCION TIPO



CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES

Sección 1. Ordenación de las vías pecuarias

Artículo 5.6.1.- Protección de las vías pecuarias

1. Todas las vías pecuarias inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección, y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:
   - 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.
   - Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La situación y trazado de las vías pecuarias que discurren por el municipio, así como los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación Clasificación del Suelo y Estructura Territorio, de acuerdo con la información sobre deslindes o trazados genéricos facilitados por la Consejería de Medio Ambiente y que, en aplicación de la citada legislación, son clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección. En el caso de las vías y elementos no deslindados, la concreción de la delimitación precisa del ámbito sometido al régimen de suelo no urbanizable de especial protección se delega al momento del deslinde, sin perjuicio de las medidas cautelares de presentación del trazado genérico, en tanto adquiere firmeza administrativa dicho acto.

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio, elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación:
   a) Vereda del Abrevadero Del Sestero
      - Anchura: 20 metros
      - Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
      - Longitud: 214 metros
      - Superficie: 4.280 m2
   b) Vereda de la Cueva de la Lobera
      - Anchura: 20 metros
      - Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
      - Longitud: 1.947 metros
      - Superficie: 7.180 m2
   c) Vereda de la Cueva del La Paja
      - Anchura: 20 metros
      - Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
      - Longitud: 1.416 metros
      - Superficie: 28.320 m2
   d) Vereda de La Fuente Segura
      - Anchura: 20 metros
      - Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
      - Longitud: 808 metros
      - Superficie: 16.160 m2

e) Vereda del Salto del Caballo
- Anchura: 20 metros
- Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
- Longitud: 1.947 metros
- Superficie: 38.940 m2

f) Vereda del Arte
- Anchura: 20 metros
- Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
- Longitud: 1.553 metros
- Superficie: 31.060 m2

g) Vereda de la Carrascasola
- Anchura: 10 metros
- Anchura correspondiente a este T.M.: 10 metros
- Longitud: 3.213 metros
- Superficie: 32.130 m2

h) Vereda La Rambla de Orica
- Anchura: 20 metros
- Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
- Longitud: 8.845 metros
- Superficie: 176.900 m2

i) Vereda del camino de las Zancas
- Anchura: 18 metros
- Anchura correspondiente a este T.M.: 18 metros
- Longitud: 5.102 metros
- Superficie: 91.836 m2

j) Vereda del Barranco Alegre
- Anchura: 20 metros
- Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
- Longitud: 1.830 metros
- Superficie: 36.600 m2

k) Vereda de La Loma de Armuña
- Anchura: 20 metros.
- Anchura correspondiente a este T.M.: 20 metros
- Longitud: 5.089 metros
- Superficie: 101.780 m2

l) Cordel del Camino de Cantoria
- Anchura: 25 metros
- Anchura correspondiente a este T.M.: 12,5 metros
- Longitud: 367 metros
- Superficie: 4.587 m2

m) Cañada de Las Canteras
- Anchura: 75 metros
- Longitud: 10.113 metros
- Anchura correspondiente a este T.M.: 75 metros
- Superficie: 758.475 m2

Los lugares asociados, abrevaderos y descansaderos de las vías pecuarias que se protegen son los siguientes:

a) Abrevadero del Águila del Cura
   - Vía pecuaria en la que se encuentra: Vereda del Camino de Zancas
   - Superficie: 4.400 m2

b) Abrevadero de los Charcones
   - Vía pecuaria en la que se encuentra: Vereda del Camino de Zancas, Vereda de la Rambla Orica
   - Superficie: 4.400 m2

c) Abrevadero del Tornajo
   - Vía pecuaria en la que se encuentra: Vereda del Camino de Zancas, Vereda de la Rambla Orica, Vereda de la Cueva de la Paja
   - Superficie: 4.400 m2

d) Abrevadero de las Piezas
   - Vía pecuaria en la que se encuentra: Vereda de la Carrascasola
   - Superficie: 4.400 m2

e) Abrevadero de la Fuente Maestra
   - Vía pecuaria en la que se encuentra: Vereda del Salto del Caballo
   - Superficie: 4.400 m2

f) Abrevadero del Salto del Caballo
   - Vía pecuaria en la que se encuentra: Vereda del Salto del Caballo
   - Superficie: 4.400 m2

g) Abrevadero de la Fuente Segura
   - Vía pecuaria en la que se encuentra: Vereda de la Fuente Segura
   - Superficie: 4.400 m2

h) Abrevadero del Sestero
   - Vía pecuaria en la que se encuentra: Vereda del abrevadero del sestero
   - Superficie: 4.400 m2

4. Cualquier nueva construcción admisible previa autorización cercana a vías pecuarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente, deberá retranquearse del límite de éstas definido en el presente PGOU o del resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de veinte (20) metros en el caso de cañadas y cordeles, y diez (10) metros en veredas, descansaderos y abrevaderos.

5. En tanto no se produzcan por la Administración titular de dicho dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el PGOU se establece una protección cautelar adicional de una franja de terreno de 5 metros de anchura a partir de los límites de sección legal determinados en los Planos de Ordenación Clasificación del Suelo y Estructura Territorio

6. La protección cautelar transitoria establecida en el apartado anterior de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser informados previamente con carácter favorable por la Consejería de Medio Ambiente. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, quedará automáticamente suprimida para el tramo deslindado la vigencia de la franja de protección cautelar del apartado 5 de este artículo.

Artículo 5.6.2.- Clasificación, desafecciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias

1. A efectos de la compatibilidad entre el sistema de vías pecuarias y los nuevos desarrollos urbanísticos en el núcleo urbano y entorno próximo, el PGOU realiza desde el ámbito urbanístico propuestas de desafectación y/o modificación de trazados, tendentes al logro de la coherencia y continuidad funcional del sistema resultante, sin perjuicio de las competencias de la Administración titular de dicho dominio.

2. El PGOU clasifica los nuevos trazados propuestos para las vías pecuarias en el núcleo urbano que no son dominio público, con la clasificación de urbano no consolidado o suelo urbanizable, a los meros efectos instrumentales de garantizar su obtención y la equidistribución de dicha carga entre los nuevos desarrollos con cargo al aprovechamiento medio de las áreas de reparto en que se incluyen. Una vez gestionada su obtención y materializada la cesión o permuta por el Ayuntamiento a la Consejería de Medio Ambiente, dichos suelos pasarán a estar clasificados como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias", y así se reflejará en los documentos actualizados o refundidos del PGOU que se formulen con posterioridad a dichos actos, sin que ello suponga innovación del mismo, sino mera actualización por su desarrollo, similar a la que sobreviene por la clasificación como suelo urbano consolidado de los suelos urbanizables o urbanos no consolidados tras la urbanización material de los mismos, para lo que basta el mero reconocimiento por el Ayuntamiento de dicha situación, mediante resolución motivada.

3. Hasta tanto se proceda a la desafectación por la Consejería de Medio Ambiente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deban ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este PGOU, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.
   De igual forma, aquellos terrenos localizados en los tramos alternativos propuestos como sustitutivos de aquellos que se propone desafectar, hasta tanto no sean adquiridos y afectados al dominio público vía pecuario, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, prohibiéndose cualquier uso incompatible con su destino futuro propuesto.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

5. Los objetivos de PGOU son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. Salvo los modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, lo dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto, en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

7. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a los previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de suelo no urbanizable ya sea de carácter natural o rural, o de especial protección que tengan atribuido el terreno colindante por el que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

8. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, se podrán desafectar por Obra Pública aquellas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995), debiendo estar catalogadas en el inventario de bienes públicos. La desafectación se solicitará por el ente público titular de dicha obra.

Artículo 5.6.3.- Régimen de usos de las vías pecuarias.

1. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995.

En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidas por el artículo 1 7 de la Ley 3/1995.

3. Usos prohibidos:

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a) Los vallados transversales.
b) La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
c) Las actividades extractivas.
d) Los vertidos de cualquier clase.
e) El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
f) El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica
g) La caza en todas sus formas.
h) Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Sección 2. Ordenación de caminos rurales

Artículo 5.6.4.- Protección de caminos rurales

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

2. Las edificaciones admisibles previa autorización deberán retranquearse un mínimo de 5 metros respecto a cualquier camino existente o previsto en el PGOU

3. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

4. En general, salvo previsión de mejora funcional con proyecto especifico, los caminos rurales mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

5. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

6. La finalidad de los caminos rurales públicos es su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

7. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 5.7.1.- Protección de líneas aéreas de alta tensión

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:
   - Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alto Tensión.
   - Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
   - Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación Estructura Territorio Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán de ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas de suelo no urbanizable.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física que le es propio como instrumento de planeamiento territorial, establece las siguientes protecciones, para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas aéreas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 30 Kv	10
Hasta 45 Kv	12
Hasta 6ó Kv	15
Hostal 32 KV	20
Hasta 220 KV	25
Hasta 380 KV o más	30

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en la legislación citada, o en el apartado 3 de este artículo para el supuesto del apartado 4.

6. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo de estas Normas un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

Artículo 5.7.2.- Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de 5 metros de anchura a cada lado de la instalación, salvo que en los Proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo, prevalecerá esta última.

Artículo 5.7.3.- Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil

1. Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a licencia municipal.

2. Las condiciones técnicas de su ubicación en el núcleo urbano y su entorno se determinarán por el Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial.

3. La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo como actuaciones de interés público.

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

Artículo 5.8.1.- Contenido y Alcance

Es objeto de este Capítulo el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural referentes al patrimonio histórico del municipio que, por la especial relevancia de sus valores, acreditada porque están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o desde el propio PGOU se propone incoar su inscripción; se estima que tienen interés "supramunicipal" y, por tal motivo, deben adscribirse, de acuerdo con el artículo 10.1A)g) de la LOUA, al carácter de "ordenación estructural del PGOU".

Artículo 5.8.2.- Descripción e identificación general del patrimonio inmueble protegido con carácter de ordenación estructural

1. Afectan estas normas a todos los bienes, edificios y elementos protegidos en el municipio inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), con la caracterización de patrimonio arqueológico, arquitectónico y/o etnológico, y conjunto histórico que en función del nivel de protección se clasifican en:
   - Bienes de Interés General (BIC).
   - Bienes de catalogación general.

2. Los bienes protegidos en el municipio, inscritos en el CGPHA o que se propone su inscripción, cuyas determinaciones de protección se integran en el PGOU con carácter de ordenación estructural y se les atribuye interés "supramunicipal" son los siguientes:
   a) Patrimonio declarado BIC
   b) Patrimonio que consta en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
      - Patrimonio arquitectónico y etnográfico:
      - Yacimientos arqueológicos:

3. La situación o delimitación de los bienes protegidos se incluyen en los Planos de Ordenación Clasificación del Suelo y Estructura Territorio

4. Cualquier intervención de conservación, restauración y rehabilitación sobre los bienes relacionados en el apartado 2 de este artículo, exigirá la elaboración de un "proyecto de conservación" y están sometidos al régimen de autorización previa de la Consejería de Cultura previsto en el artículo 33 de Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, para el caso de los inmuebles declarados BIC o sus entornos, o a comunicación previa, para el caso de bienes de catalogación general. Todo ello sin perjuicio de las intervenciones de emergencia reguladas en el artículo 24 de la Ley 14/2007, y de las previsiones de delegación de competencias en el ámbito del Conjunto Histórico y de los entornos de los inmuebles BIC, una vez aprobado definitivamente el PGOU con contenidos de protección.

Artículo 5.8.3. Relación de patrimonio histórico inventariado

1. Patrimonio arqueológico. Yacimientos arqueológicos.

En el término municipal de Macael se encuentran los siguientes yacimientos arqueológicos, catalogados por la Consejería de Cultura. Se nombran a continuación diferenciándolos según la tipología:

a) Poblados y murallas:

Cerro del Nacimiento (Edad del bronce medio). Además se encuentran murallas del mismo período histórico.

Incoado como Bien de Interés Cultural, Zona arqueológica en 1.986, BOJA 23/09/1986, pág. 30716.

b) Asentamientos y construcciones funerarias:

- Macael Viejo (Asentamientos y construcciones funerarias de la Edad Media y Época romana)

  – Asentamientos
    - Cerro del Collado (Edad del bronce, Edad del Hierro II, Época romana, república romana y Edad media).
    - Las Camochilas (Época romana).
    - Almaguara (Época romana y prehistoria reciente)
    - Polideportivo (Edad del bronce)
    - Jotatell (Edad de Cobre y Edad Media)
    - Cerro del Mojón (Época romana)
    - Los Polillos (Prehistoria reciente)

  – Construcciones funerarias:
    - Cofrentes (Edad Media)

c) Fortines:

Cerro del Mojón (Edad del cobre). Declarado como Bien de Interés Cultural, Zona arqueológica, Decreto 124/1.996, de 2 de abril.

d) Torres vigías:

Piedras Caídas (Edad Media).

2. Patrimonio inmueble. Bienes de interés cultural.

a) Escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares:

Son Bienes de Interés Cultural, según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en referencia a los bienes del Decreto 571/1963 sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares:

- Cruz con inscripción que se encuentra en el Cortijo de San Miguel sobre una ventana.
- Escudo que se localiza en el Ayuntamiento sobre el dintel del balcón central.
- Escudo de Fr. Juan de Portocarrero que se encuentra en la Iglesia de la V. de Rosario en su portada.

3. Patrimonio etnológico. Bienes de interés etnológico:

La existencia de bienes de interés etnológico incluidos en el Inventario de Arquitectura Tradicional de Andalucía (1992-1998) pero aún sin la protección formal de la legislación de patrimonio histórico se deben incluir en los PGOUs correspondientes, en tanto en cuanto deviene la citada protección como patrimonio histórico de Andalucía.

En el término municipal de Macael se encuentran los siguientes bienes y su localización:

a) Vivienda 0014 ubicada en la C/ Nicolás Salmerón (Actividad doméstica).
b) Vivienda 0015 : C/ Velázquez, nº 6 (Actividad doméstica).
c) Vivienda 0016: C/ Huertos nº 19,21,23. (De grandes propietarios; actividad doméstica).
d) Cruz de estilo barroco.
e) Ayuntamiento, del s.XIX.

Artículo 5.8.4. Protección integral

1. Pertenecen a este nivel los bienes declarados de interés cultural según la Ley del Patrimonio, cuyo perímetro de protección figura en el expediente correspondiente. El resto de este nivel de protección lo constituyen áreas aisladas, que contienen elementos singulares perfectamente detectados, incluidos planos de ordenación.

2. Cualquier actuación urbanística que afecte a estos suelos deberá notificarse a la Delegación Cultural, siendo preceptivo el informe favorable.

3. Comprende el patrimonio inmueble inventariado en el artículo anterior y los siguientes yacimientos:
   - Cerro del Nacimiento.
   - Macael Viejo.
   - Cerro del Mojón.

Artículo 5.8.5. Protección zonal

1. Cualquier actuación urbanística que afecte a patrimonio histórico situados en áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe precisión ni conocimiento detallado precisará informe de la Delegación Provincial de Cultura antes de su aprobación definitiva. El informe que permita dicho organismo, determinará con la precisión suficiente, las modificaciones o precauciones a adoptar en la actuación, de forma que se preserve el bien objeto de protección.

2. Opcionalmente, en el expediente de la actuación urbanística, los particulares podrán presentar informes sobre el patrimonio con el conocimiento y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

3. Comprende los yacimientos arqueológicos:
   - Cerro de El Collado
   - Almaguara
   - Cofrentes
   - Piedras Caídas
   - Las Camochilas
   - Jotatell
   - Cerrillo del Mojón
   - Los Polillos

Artículo 5.8.6. Protección cautelar

1. Comprende este nivel de protección aquellos suelos que contienen indicios arqueológicos que hacen suponer la existencia de patrimonio histórico, pero se desconoce su importancia y posición precisa.

2. Cuando se actúe urbanísticamente en aquellos suelos el Ayuntamiento lo notificará a la Consejería de Cultura antes de la concesión de licencia de obras o de la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo podrá determinar las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

Artículo 5.8.7. Nuevos descubrimientos

1. Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Patrimonio.

2. Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura.
Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc... llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

Artículo 5.8.8. Hallazgos con motivo de obras.

1. En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, estarán obligados a comunicar su aparición, en el plazo de 24 horas, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo.

2. La notificación se presentará, bien ante la Delegación Provincial de Cultura, bien ante el ayuntamiento del Municipio en que se haya producido el hallazgo.

3. Confirmado el hallazgo la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 de este Reglamento.

Artículo 5.8.9.- Legislación vigente y competencia municipal

1. Será de obligado cumplimiento en los bienes inmuebles de Macael que forman parte del patrimonio histórico andaluz, situados en cualquier tipo de suelo, la legislación vigente en esta materia, actualmente:
   - Ley 14/2007, de 26 de junio de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (en lo sucesivo LPHA).
   - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (en lo sucesivo LPHE).
   - Real Decreto 111/1996, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
   - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
   - Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. Conforme establece el artículo 4 de la LPHA, el Ayuntamiento de Macael podrá adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tenga encomendada.

Artículo 5.8.10.- Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico enumerada en el artículo anterior 5.8.9. y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente PGOU en los contenidos que se relacionan a continuación y, en consecuencia:
   a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el CGPHA 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 PGOU.
   b) Los efectos de la declaración o inscripción en el CGPHA 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 PGOU.

2. Las normas contenidas en el presente Capítulo 8 y en el Capítulo 9 de este Título 5, prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente PGOU, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes NNUU.

Artículo 5.8.11.- Sujetos responsables de la protección del patrimonio

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

a) La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
b) El Ayuntamiento de Macael, 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.

CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 5.9.1.- Objeto y aplicación

1. El objeto de la presente Normativa es la regulación administrativa, en el ámbito del planeamiento urbanístico, de la protección del patrimonio arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Macael.

2. En coherencia con la Carta Arqueológica y las características generales inventariadas y diagnosticadas del patrimonio arqueológico del municipio, y de la escasez de yacimientos verificados en el suelo urbano consolidado, desde el PGOU se opta, en el marco del artículo 10.1.A.g) de la LOUA, por adscribir al carácter de "ordenación estructural", las determinaciones urbanísticas de ordenación de la totalidad del patrimonio arqueológico, y que, tanto a efectos de innovación del presente PGOU, como de la delegación de competencias en el municipio a la que se refiere el artículo 40 de la LPHA, cualquier actuación que afecte al patrimonio arqueológico, seguirá residenciada en la Consejería de Cultura

Artículo 5.9.2.- Patrimonio arqueológico. Definición

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 15.5 de la LPHE y los artículos 2 y 47.1 de la LPHA, los bienes muebles o inmuebles de interés 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. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la Historia de la Humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente delimitados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

3. A efectos de las presentes Normas, el patrimonio arqueológico queda caracterizado de la forma siguiente:

    a) Patrimonio arqueológico subyacente: Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos que yacen bajo cotas de superficie.
    b) Patrimonio arqueológico emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre la cota de superficies susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 5.9.3.- Yacimientos arqueológicos del término municipal de Macael

1. La definición contenida en el Artículo 5.9.2. se aplicará también a cualquier sitio y/o elemento de interés arqueológico que se reconozca en el término municipal de Macael, así como a aquéllos bienes arquitectónicos del municipio que, no siendo yacimientos arqueológicos per se pueden ser estudiados con esta metodología, y así se identifican en el PGOU.

2. Los suelos que se han calificado o se califiquen como yacimientos arqueológicos en el término municipal están sometidos al régimen definido en la Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pudiera diagnosticarse en el futuro.

4. Según establecen el artículo 36 de la LPHE y el artículo 14 de la LPHA, todo propietario, titular de derechos o simple poseedor de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se encuentren o no catalogados, tiene el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 5.9.4.- Hallazgos casuales

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como

consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41.3 de la LPHE y 50 de la LPHA.

2. En función de lo establecido en el artículo 47. 2 de la LPHA, se consideran bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y que sean descubiertos a consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole, o por azar.

3. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Macael será el establecido en el artículo 50 de la LPHA, así como en los artículos 79, 80, 81, 82 y 83 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

Artículo 5.9.5.- Intervenciones arqueológicas

1. A efectos de las presentes NNUU se establecen los tipos de actividades arqueológicas que se definen en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, entre las que se encuentran las "excavaciones arqueológicas".

2. Las "excavaciones arqueológicas" se clasifican y definen por el artículo 3 del citado Decreto 168/2003, en los siguientes tipos:
   a) Excavación arqueológica extensiva.
   b) Sondeo arqueológico.
   c) Control arqueológico de movimientos de tierna.
   d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Artículo 5.9.6.- Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente

1. Como instrumento de protección del patrimonio arqueológico subyacente, para los yacimientos afectados por áreas de expansión del núcleo (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) se establecen los siguientes grados de protección, en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico de los mismos, y en orden a establecer el nivel de compatibilidad o incompatibilidad con el desarrollo urbanístico y la instrumentación de su determinación, a través de la intervención arqueológica procedente, de las enumeradas en el artículo 5.9.5.:
   a) Grado máximo: Zona de reserva arqueológica (protección arqueológica integral): Supone la aplicación de un nivel de protección integral, al tratarse de yacimientos en los que del conocimiento disponible de los mismos se deduce una excepcional entidad y gran riqueza estratigráfica, y que ya están declarados BIC, o desde el propio PGOU se propone incoar expediente para su declaración.
   b) Grado I: Protección arqueológica preferente: Este nivel de protección se aplica a aquéllos yacimientos en los que se han inventariado estructuras visibles y se poseen datos científicos que indican la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable.
   c) Grado II: Protección arqueológica relevante: Este nivel de protección se aplica a yacimientos en los que se ha detectado gran densidad de materiales arqueológicos en superficie, de los que se puede deducir la existencia de elementos arqueológicos soterrados de valor histórico relevante.
   d) Grado III: Protección arqueológica genérica: Este nivel de protección se aplica a áreas en las que se ha detectado baja densidad de materiales arqueológicos en superficie, de los que se puede deducir que se trata de áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos y, por lo tanto,

deben establecerse cautelas de protección, hasta tanto, de una intervención arqueológica, se puedan concretar más datos que permitan obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer el origen, concreción y evolución histórico-urbanística de la zona cautelada y, como resultado de la intervención, mantener el grado de protección, aumentarlo, o descautelarlo.

2. En suelo no urbanizable, los yacimientos se clasifican según los grados anteriores y quedan sometidos al régimen general de usos del artículo 5.9.10. En el supuesto de que se pretenda realizar alguna implantación declarada de interés público, de entre los usos sometidos a autorización administrativa, y que afecte a yacimiento, se realizará previamente intervención arqueológica, en función del grado de protección del mismo y del tipo de obras previstas, en términos similares al suelo urbano y urbanizable, regulados en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 5.9.7.- Intervención arqueológica preceptiva según grado de protección

1. Los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica y de la actuación urbanística y/o edificatoria que se pretenda llevar a cabo, que implique obras o transformación del suelo, de acuerdo con la siguiente categorización:
   a) Subbase para viario.
   b) Zanjas de infraestructuras de servicios urbanos.
   c) Adecuación de capa vegetal para espacios libres sin movimientos de tierras superiores a 40 cm.
   d) Cimentaciones:
      d1) Pozos, riostras y zapatas.
      d2) Losas de cimentación.
      d3) Pilotes con encepado.
      d4) Pantallas de sótano.
2. Los desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable que incorporen en su ámbito yacimientos del grado máximo (zona de reserva arqueológica), la única calificación posible para el ámbito del yacimiento es la de sistema de espacios libres, con las condiciones del artículo 5.9.10. y, en caso de que dicha calificación no esté ya establecida directamente por la ordenación del PGOU, también es la única que se puede establecer en el planeamiento de desarrollo, compatible con la protección integral del yacimiento.

3. En las actuaciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que incluyan yacimientos de los Grado I y II, previamente a la tramitación del planeamiento urbanístico, se realizará una intervención arqueológica, de los siguientes tipos:
   a) Yacimientos Grado I: El PGOU no establece ningún nuevo desarrollo que afecte a este tipo de yacimiento. En el supuesto de que como consecuencia de intervención arqueológica sobre yacimientos de grado inferior, se determinase su reclasificación a Grado I, en dicha intervención, se establecerán los posibles condicionantes para la calificación urbanística. En el caso de yacimientos Grado I en suelo no urbanizable, se evitarán actuaciones, incluso susceptibles de declaración de interés público, que afecten a los mismos.
   b) Yacimientos Grado II: Se realizarán "sondeos arqueológicos0 suficientes, tendentes a concretar las estructuras subyacentes que pudieran condicionar la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo y control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.
   c) Yacimientos Grado III: Se procederá con carácter general, dada la pequeña extensión de la mayoría de yacimientos respecto a los ámbitos de los Sectores afectados, no es necesaria ninguna cautela en

fase de planeamiento de desarrollo, sino simplemente control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, y así recogerlo expresamente en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo.

4. En los yacimientos de Grado II, en donde se pretendan realizar obras que impliquen cimentaciones de los tipos d3 y d4 deberán realizarse previamente sondeos arqueológicos para determinar su compatibilidad con el yacimiento, salvo que en dicha área ya se hubieran realizado previamente a la formulación del planeamiento de desarrollo, en cuantía suficiente a criterio de la Consejería de Cultura, en cuyo caso bastará con el control arqueológico del movimiento de tierras.

Artículo 5.9.8.- Protección del patrimonio arqueológico emergente

1. Para las características del patrimonio de Macael solamente se establece la clase de intervención arqueológica del tipo "Análisis arqueológico de estructuras emergentes" de las enumeradas en el apartado 2 del artículo 5.9.5., cuyas actuaciones atenderán al:
   - Constatación de los eventos constructivos del inmueble, mediante análisis estratigráfico de los paramentos sobre los que se pretenda intervenir.
   - Análisis arqueológico de las construcciones y materiales arruinadas o colapsadas del inmueble en orden a fundamentar la viabilidad de la reconstrucción.
   - Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra.
   - Apertura de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
   - Vigilancia arqueológica de zanjas, remociones de solerías o rebajes exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
   - Cualquier otro análisis o vigilancia que se estime oportuno para la documentación del patrimonio arqueológico emergente.

Sección 2. Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable y no urbanizable

Artículo 5.9.9.- Yacimientos arqueológicos radicadas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable

1. En los suelos de yacimientos arqueológicos clasificados como no urbanizables sólo se admitirán aquellos usos que no impliquen remociones de tierra, quedando cualquier otra actividad sometida a autorización previa de la Consejería de Cultura a partir de los resultados de una intervención arqueológica que acote con precisión los límites del yacimiento afectado y, al mismo tiempo, evalúe su cronología y características físicas. A partir de los resultados de dicha intervención, la Consejería de Cultura se pronunciará sobre las actuaciones a realizar para la mejor preservación de los bienes arqueológicos que hayan sido documentados. También deberá someterse a esta autorización cualquier proyecto de carácter medioambiental, incluidos los que vayan a ejecutarse por la administración competente en la tutela y gestión del medio natural.

   Las intervenciones arqueológicas a ejecutar deberán atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y en la Resolución de 4 de Julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. Para los suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables en los que tras la intervención arqueológica quede constatado que se conservan yacimientos arqueológicos, sólo se admitirá el uso como sistema de espacios libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un sistema general, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el 5.9.12. de la presente normativa

Artículo 5.9.10.- Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable

1. Los suelos urbanizables y no urbanizables donde se constate la existencia de yacimiento arqueológico, se someten al siguiente régimen de usos:

1.1. Usos prohibidos:

a) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.
b) Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.
c) Obras destinadas a la captación de agua.
d) Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.
e) Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.
f) Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.
g) Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.
h) Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
i) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca, j) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
j) Construcciones y edificaciones públicas singulares.
k) Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
l) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
m) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.
n) Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.
o) Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
p) Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.
q) Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje
r) El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos permitidos:

a) Reparación de vallados siempre y cuando éstos se desarrollen por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
b) Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.
c) Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario o forestal que vienen soportando los témenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de la tierna (inferiores a los 40 cm), pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres).

1.3. Usos sometidos a autorización administrativa:

a) Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.
b) Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.
c) Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: Creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.
d) Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.
e) Tareas de restauración ambiental.

Artículo 5.9.11.- Actividades arqueológicas en los yacimientos

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica, la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto que generó la actuación o bien sobre la necesidad de establecer modificaciones que garanticen la mejor preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establecen los artículos 49.3 de la LOUA y 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido por el instrumento de planeamiento.

Artículo 5.9.12.- Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles de catalogación general

1. En atención a lo establecido en el artículo 59 de la LPHA, previo a la autorización de intervenciones en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la promotora de la actuación, cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos, la realización de una intervención arqueológica previa.

Según establece el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a conservación y restauración

de los yacimientos arqueológicos y materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a consolidar los restos arqueológicos, a restaurar materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva debe atenerse a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas a realizar en los yacimientos del término municipal de Macael podrán tener carácter preventivo, puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En los tres casos deberán atenerse a lo establecido en el Título V de la LPHA y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 5.9.13.- Infracciones y sanciones

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal en su Titulo XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en la LPHE y LPHA.

2. Se considerará infracción administrativa o, en su caso, penal, toda aquella actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la LPHE, en el Título XIII de la LPHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica Í0/Í995 del Código Penal.

Sección 3. Conservación

Artículo 5.9.14.- Criterios de conservación

1. Se consideran estructuras conservables aquéllas que presentan interés histórico por su relevancia para el conocimiento de una etapa histórica en sentido general o local.

2. Se consideran estructuras integrables aquéllas que, además de reunir un valor histórico-arqueológico relevante, constituyan un conjunto con capacidad informativa e interpretativa y cuyo estado de conservación sea adecuado para permitir el planteamiento de proyectos de valorización, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

Artículo 5.9.15.- Actuaciones de conservación

Se distinguen cuatro modos de actuación en materia de conservación e integración de los, restos arqueológicos subyacentes y/o emergentes que se documenten en el transcurso de una intervención arqueológica:

a) Documentación y levantamiento de estructuras: Cuando no se documenten conjuntos ni estructuras que requieran ser conservadas.
b) Extracción puntual de elementos: Cuando se hallen elementos aislados que, por su valor intrínseco e interés histórico, deben ser extraídos para su posterior estudio y exposición museística. El ámbito de aplicación preferente serán elementos y piezas de carácter arquitectónico, constructivo, funerario o artístico, entre otros.

c) Conservación no visible bajo recubrimiento y/o cimentación: Aplicable a aquellos restos estructurales que, a pesar de su elevado interés científico, no reúnen las condiciones idóneas para ser integrados en la edificación. En este supuesto el Proyecto Básico y de Ejecución contemplará las medidas constructivas que garanticen la conservación de los restos arqueológicos, ya sean subyacentes o emergentes. Esta actuación es compatible con la extracción puntual de elementos aislados que, por su naturaleza o entidad, se puedan separar sin alterar sustancial mente el conjunto a conservar (revestimientos, pavimentos, elementos constructivos y suntuarios, etc.). La casuística de la intervención -hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo- puede aconsejar la ejecución de cimentaciones adecuadas y/o de cubrición en reserva bajo losa de modo que en el futuro pudieran plantearse actuaciones de excavación total y de musealización de los restos como un expediente independiente de construcciones superiores. En este caso el proyecto de obras que motivó los hallazgos deberá prever los accesos oportunos para futuros usos sociales.

d) Conservación e integración visible del conjunto: En aquellos restos estructurales que reúnan las condiciones necesarias para su integración. La Propuesta de Intervención o, en su defecto, el Proyecto Básico y de Ejecución, deberán adecuarse mediante Reformado que incluya las medidas constructivas a adoptar para la conservación e integración de los restos, las medidas de seguridad para garantizar su preservación durante el proceso de obra y las labores de consolidación y/o restauración a efectuar para su idónea integración. Una vez finalizadas las labores de conservación e integración de los restos, tanto emergentes como subyacentes, y previo a la concesión de la licencia de ocupación, se presentará ante la Consejería de Cultura el correspondiente Informe técnico que describa y valore dicha actuación y su adecuación al proyecto autorizado.

Sección 4. Proyectos y memorias de intervención arqueológica

Artículo 5.9.16.- Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico subyacente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.

2. Identificación:
   a) Ubicación.
   b) Calificación legal del inmueble o parcela.

3. Contexto histórico del inmueble o parcela.
   a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble o parcela, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica...).
   b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

4. Proyecto de Actuación y/o actividad que motiva la intervención arqueológica: Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones...).

5. Estado de conservación del inmueble o parcela y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
   a) Estado de los edificios colindantes.
   b) Estado de conservación del propio inmueble o parcela.

c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

6. Definición de los objetivos del proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.
   a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
   b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
   c) Analíticas previstas.

7. Duración y fases previstas de la intervención.

8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

9. Equipo humano y medios materiales.

10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero y desarrollada en el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

11. Planos y fotografías.
    a) Plano de situación.
    b) Plano del solar.
    c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
    d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos...).
    e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

Artículo 5.9.17.- Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico emergente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.

2. Identificación:
   a) Ubicación.
   b) Calificación legal del inmueble o parcela.

3. Contexto histórico del inmueble.
   a) Relaciones histórico-españoles del inmueble, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica...).

b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

4. Proyecto arquitectónico. Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico, tanto en el subsuelo como en las estructuras emergentes. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones...).

5. Estado de conservación del inmueble y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
   a) Estado de los edificios colindantes.
   b) Estado de conservación del propio inmueble.
   c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

6. Definición de los objetivos del Proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.
   a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
   b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
   c) Analíticas previstas.

7. Duración y fases previstas de la intervención. Sondeos a mano o con máquina previos, control arqueológico (posterior a la excavación) de los perfiles sobrantes. En este supuesto, existen dos posibilidades:
   a) Cuando el Proyecto de rehabilitación no contempla obras de nueva planta bajo rasante, salvo puntuales recalces o infraestructuras superficiales. En este caso, la intervención arqueológica se ejecutará preferentemente de forma simultánea a la obra de rehabilitación.
   b) Cuando el Proyecto de rehabilitación contempla la edificación parcial de nueva planta. En este caso, la intervención arqueológica se desarrollará en dos fases. Una previa a la rehabilitación, en la que se excavará la zona libre de edificaciones, y en la que está proyectada la obra de nueva planta, y una segunda, en la que se documentará arqueológicamente el inmueble emergente a rehabilitar, que se ejecutará paralelamente a la ejecución de las obras.

8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

9. Equipo humano y medios materiales.

10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero y desarrollada en el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

11. Planos y fotografías.
   a) Plano de situación.
   b) Plano del solar.
   c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
   d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos...).

e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir

Artículo 5.9.18.- intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras

En este supuesto, además de la autorización/licencia de la propiedad y/o del organismo competente, se presentará una memoria en la que se defina la actuación que provoca la intervención arqueológica. Irá acompañada de un Proyecto marco de la misma, con un cronograma de las actuaciones particulares.

Artículo 5.9.19.- Documentación resultante de la intervención arqueológica

La documentación resultante de cualquier intervención arqueológica deberá incluir:

a) Informe preliminar.
b) Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.
c) Memoria científica.

Su regulación se establece en los artículos siguientes de esta Sección.

Artículo 5.9.20.- Informe preliminar

1. Terminada la actividad arqueológica, la dirección de la misma, en el plazo de 20 días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, deberá entregar un ejemplar del informe preliminar en el Área de Urbanismo.

2. Los contenidos mínimos del informe preliminar serán los recogidos en el artículo 32 del Decreto 1Ó8/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:
   a) Descripción y valoración justificativa de los restos arqueológicos exhumados.
   b) En caso de que se proponga la integración de restos arqueológicos, valoración de la afección al proyecto de obras aprobado.
   c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para conservación y salvaguardia de los restos arqueológicos a conservar.

Artículo 5.9.21.- Informe anual o informe de publicación en el anuario arqueológico de Andalucía

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad arqueológica. Su extensión, documentación gráfica, formato y características de edición vendrán determinados por la Consejería de Cultura.

Artículo 5.9.22.- Memoria científica

Los contenidos mínimos de la memoria científica serán los recogidos en el artículo 34 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Sección 5. Gestión municipal del patrimonio arqueológico

Artículo 5.9.23.- Concesión de licencias de obra en actuaciones con cautela arqueológica

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la LPHA y en función de los grados de protección que dispone esta normativa para los yacimientos arqueológicos delimitados en el término municipal de Macael, en las actuaciones con cautela arqueológica sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se procederá del modo siguiente:
   a) Deberá realizarse una actividad arqueológica previa al otorgamiento de la licencia de obra y con cargo al promotor de las obras. Dicha actividad puede consistir en una prospección arqueológica y/o una excavación arqueológica bajo cualquiera de las siguientes modalidades: Excavación arqueológica extensiva, sondeo arqueológico y/o análisis arqueológico de estructuras emergentes.
   b) En los casos que sólo sea preceptivo inicialmente un control arqueológico de movimientos de tierra, la licencia de obras se sujetará a la ejecución de la actividad arqueológica durante el desarrollo del proyecto que motivó la intervención arqueológica. Dicha actuación arqueológica también correrá a cargo del promotor de las obras.

2. En caso de actuaciones en inmuebles que según el catálogo urbanístico requieran un informe valorativo previo sobre elementos emergentes de interés arqueológico, su realización será de obligado cumplimiento con anterioridad al otorgamiento de la licencia urbanística, por lo que deberá emitirse al comienzo del procedimiento de tramitación (Proyecto de Actuación, Estudio Previo o Anteproyecto). En dicho Informe técnico se especificará la propuesta de cautela arqueológica y, en caso afirmativo, el tipo de actividad arqueológica a realizar, remitiéndose a la Administración Cultural competente para su correspondiente Informe.

Artículo 5.9.24.- Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia

En la tramitación de actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se seguirán los mismos cauces que en el procedimiento ordinario para actuaciones con licencia.

TÍTULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA OREDNACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 6.1.1.- Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:
   a) Las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos o asentamientos no previstos por el presente PGOU. Se regulan en el Capítulo 2 del presente Título 6.
   b) La identificación y normativa de los ámbitos de "hábitat rural diseminado", a los que se refiere el artículo 46.1.g) de la LOUA. Se da en la zona denominada El Marchal.
   c) La normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes. Se regulan en los Capítulos 3 y 4 del presente Título 6.

2. En las normas de cada categoría de suelo no urbanizable de especial protección de los Capítulos 3 y 4 de este Título 6, se hace referencia a tipos de edificios, construcciones e instalaciones que, de acuerdo con la sistemática de estas NNUU, se regulan en el Capítulo 2 del Título 13, y forman parte de la "ordenación pormenorizada". Cualquier innovación de la regulación de dicho Capítulo 2 del Título 14, deberá justificar si se pretende alcanzar sólo a la regulación de la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, o afectaría a la regulación, por remisión a las mismas, del suelo no urbanizable protegido incluido en este Título 6, en cuyo caso, sería innovación estructural.

CAPÍTULO 2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Sección 1. Ámbito y definiciones

Artículo 6.2.1.- Ámbito de aplicación

Las Normas contenidas del presente Capítulo serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable.

Artículo 6.2.2.- Definición de núcleo o asentamiento

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente PGOU, 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 6.2.3.- Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos

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 asentamientos o núcleos urbanos no planificados, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El PGOU establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:
   a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
   b) Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
   c) Limitaciones a lo autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones

Artículo 6.2.4.- Segregaciones de naturaleza rústica

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones 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 técnica y económicamente viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

2. Quedan excepcionadas, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones con el objeto de segregación de terrenos destinados a la implantación de:
   - Segregaciones para implantación de infraestructuras.
   - Segregaciones paro usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
   - Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
   - Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
   - Segregaciones para la mejora o implantación de caminos rurales.
   - Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos.
   - En general las derivadas de cualquier intervención pública mediante expropiación de porciones de terrenos que requieran su segregación de la porción de finca no expropiada.

Artículo 6.2.5.- Parcelaciones 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 propio 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. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 2 hectáreas en regadío y 3,50 hectáreas en secano. En estos casos, el Ayuntamiento no podrá declarar la innecesaridad de la licencia municipal hasta tanto compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, y que no se da ninguno de los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población o de parcelación urbanística. La declaración de innecesaridad de licencia municipal de parcelación en todo caso deberá especificar la condición de inedificable de las parcelas segregadas cuando, de acuerdo con las presentes NNUU, por su tamaño no admitan tal posibilidad, e inscribirse dicha condición en el Registro.

4. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, no se podrá autorizar o inscribir escritura pública alguna de actos de división o segregación de terrenos en el suelo no urbanizable, si no se aporta la correspondiente declaración municipal de innecesaridad de licencia de parcelación, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Asimismo, los Notarios y Registradores deberán inscribir o anotar en las escrituras y en el Registro de la Propiedad las condiciones relativas a carácter indivisible o inedificable de las fincas resultantes, condiciones de las posibles edificaciones e instalaciones u otras que figuren en la mencionada declaración.

5. La Declaración municipal de innecesaridad de licencia de parcelación por tratarse de suelo no urbanizable, se solicitará por el interesado al Ayuntamiento y tendrá el mismo contenido y tramitación que la licencia de parcelación en suelo urbano o urbanizable. En el acto de otorgamiento el Ayuntamiento comprobará si la división o segregación cumple las condiciones de no constitución de parcelación urbanística y otras establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable, y hará constar las condiciones a la división, el uso y lo edificación de las fincas resultantes que establezca el planeamiento, y en su caso su carácter indivisible o inedificable.

Artículo 6.2.6.- 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 o forestales en la zona en que se encuentre.
   b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones de viarios públicos de cartografías oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltados o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos 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 o 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.
   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 estas NNUU establecen 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 proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a 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 estos Normas.

Sección 3. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos

Artículo 6.2.7.- 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 las implantaciones autorizadas.
   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 incursos 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 lo autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el presente PGOU.

Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos

Artículo 6.2.8.- Limitaciones a la realización de obras e instalaciones

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones de previa licencia y autorización que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para a 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 6.2.9.- Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación

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

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a lo establecida en cada caso por las presentes Normas.
b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto o otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por los presentes Normas.
c) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado, a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
d) 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 en alguna de ellas de ellas superior a los 100 m2 construidos.

Artículo 6.2.10.- Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas.

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

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada 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 misma parcela.

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 6.3.1. Terrenos que pertenecen al suelo no urbanizable

Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos señalados en este Plan por:

1. Tener la condición de bienes de dominio público natural sujetos a limitaciones y servidumbres cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características.

2. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, que prevalecerá en todo caso respecto a lo dispuesto en el Plan que pueda entrar en conflicto con esas determinaciones. Las determinaciones del Plan respecto a estos suelos se consideran complementarias de las de la legislación específica y solo son de aplicación en tanto no contradigan y sean coherentes con los objetivos y determinaciones de los diferentes textos legales.

3. Ser merecedores de algún régimen especial de protección garante del mantenimiento de sus características por sus valores de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

4. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, según las características del municipio, por razón de su valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

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

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

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

Artículo 6.3.2. Categorías de suelo no urbanizable

En atención a lo previsto en el art. 46.2 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye los suelos afectados por las infraestructuras viarias, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, cauces y montes públicos.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluye los terrenos de protección paisajística incluidos en el catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico y protección integral de canteras.

3. Suelo no urbanizable de carácter rural, distinguiendo las regulaciones de suelos de secano y regadío.

4. Suelo no urbanizable de carácter natural, por su valor forestal, según lo dispuesto en la ley 2/1.992

Artículo 6.3.3. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

3. No tiene la consideración de Actuaciones de Interés Público, la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Artículo 6.3.4. Planes especiales y proyectos de actuación.

1. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

2. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquella.

3. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:
   a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
   b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial de un ámbito de interés municipal.

Sección 5. Regulación de las distintas categorías de suelo no urbanizable. especial protección por legislación específica

Artículo 6.3.5. Condiciones generales

1. Ámbito

   El señalado en los planos de ordenación.

2. Regulación específica

   Cada uno de los elementos territoriales afectados (vías pecuarias, carreteras, red hidrográfica, bienes de interés cultural) está regulado en un cuerpo legislativo específico, al que se remite esta normativa.

3. Usos y actividades

   Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos afectados por esta categoría de suelo no urbanizable quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia.

4. Carreteras (NU-EP-LEV)

   Se señalan en los planos de ordenación las zonas de servidumbre en relación con la categoría y clase de infraestructura de que se trate.

5. Vías pecuarias (NU-EP-LEVP)

   Se identifican en los planos de información, con indicación de su clase y denominación, y en los planos de ordenación de la estructura territorial.

6. Red hidrográfica (NU-EP-LERH)

   De modo cautelar, se señalan en los planos de ordenación los cauces delimitados sobre el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000. Cuando se efectúe el deslinde del dominio público hidráulico, dicho deslinde quedará incorporado a la ordenación urbanística.

7. Yacimientos arqueológicos y bienes de interés cultural (NU-EP-LEBC)

   Se señalan en los planos de ordenación los yacimientos arqueológicos y bienes de interés cultural inscritos en el Registro correspondiente de la Consejería de Cultura, con su delimitación poligonal.

8. Montes públicos (NU-EP-LEMP)

Se señalan en los planos de ordenación las zonas forestales de titularidad pública que, según el Art.43 del Decreto 208/1.997, del 9 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, deben contemplarse en esta sección.

Sección 6. Especial protección por el planeamiento

Artículo 6.3.6. Protección paisajística del conjunto serrano de Sierra de Filabres y El Marchal (NU-EP-PP)

1. Ámbito de aplicación

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición

Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

Coinciden con el paraje de El Marchal y el espacio protegido CS-6. Sierra de Filambres, del Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería.

3. Usos compatibles
   a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
   b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, terrazas y rellenos, estabulaciones de ganado según características del Plan Especial de Protección del Medio Físico será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
   c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
   d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
   e) Las adecuaciones naturalistas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en las Normas del Plan Especial de Protección del Medio Físico.
   f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:
      - No situarse a distancias mayores de 1 km. del núcleo de población más próximo.
   g) No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
   h) No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
   i) Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

   En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
   j) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en las Normas del Plan Especial del Medio Físico.

k) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
   - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km. de un núcleo de población.
   - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
   - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

l) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en las Normas Plan Especial del Medio Físico. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

4. Usos incompatibles
   a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades similares.
   b) Los parques de atracciones.
   c) Aeropuertos y helipuertos.
   d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las guarderías.
   e) La tala de árboles para transformación de usos, sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a. de usos compatibles para este suelo.

Artículo 6.3.7. Protección integral de canteras. (NU-EP-PC)

1. Ámbito de aplicación

   El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición

   Constituyen los espacios relativos a la protección cautelar del P.E.P.M.F. como Zona de Extracción del Mármol. Estos espacios se encuentran actualmente ocupados por canteras o son concesiones directas de explotación de rocas para áridos o fines ornamentales. Esto conlleva la consecuente existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente por razones de salud pública son incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

3. Condiciones generales

   Las actuaciones que deban prever estudio de impacto ambiental y medidas de restauración ecológico-paisajística, aportarán una valoración efectiva de dichas medidas correctoras y prestarán el aval correspondiente.

4. Usos compatibles

- Explotación minera.
- Usos de equipamiento, e interés público y social.

5. Usos compatibles

   Los usos residenciales e industriales que impliquen edificaciones permanentes.

6. En todo caso será de aplicación la normativa vigente en materia de minas y de yacimientos minerales y demás recursos geológicos

Sección 7. Suelos no urbanizables de carácter natural o rural

Artículo 6.3.8. Suelo no urbanizable de carácter rural de secano (NU-CRS)

1. Ámbito de aplicación.

   El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

   Zonas del municipio con diferentes formas de cultivo y ocupación del suelo, caracterizadas a nivel agrícola por la no disponibilidad de agua permanente para riego. Incluye predios agrícolas con frutales y herbáceos de secano, pastizal, matorral y monte bajo.

3. Usos compatibles
   a) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
   b) Las actividades para control y corrección de procesos erosivos.
   c) Los aprovechamientos primarios característicos.
   d) Viviendas, edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias, incluyendo granjas e instalaciones para el manejo y resguardo del ganado.
   e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
   f) Actividades de intervención singular en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo, mediante el procedimiento previsto en los arts. 42 y 43 de la LOUA.
   g) Las segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, siempre que las fincas resultantes sean de extensión mayor o igual a la parcela mínima.

4. Usos incompatibles
   a) Actividades industriales o terciarias sin relación con las actividades primarias.
   b) El trazado de pistas, caminos o viales no justificados por la explotación primaria.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.
   a) Parcela mínima: 20.000 m2.
   b) Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 10mts.
   c) Distancia mínima al límite de suelos urbanos, urbanizables o asentamientos rurales:100 mts.
   d) Ocupación máxima de la parcela: 10%.

Artículo 6.3.9. Suelo no urbanizable de carácter rural de regadío (NU-CRR)

1. Ámbito de aplicación.

   El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

   Zonas del municipio con diferentes formas de cultivo y ocupación del suelo, caracterizadas a nivel agrícola por la disponibilidad de agua permanente para riego y la dotación histórica de sistemas e infraestructuras para el riego. Incluye predios agrícolas con frutales y herbáceos de regadío.

3. Usos compatibles.
   a) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
   b) Los aprovechamientos primarios característicos, admitiéndose casetas de aperos no superiores a diez (10) metros cuadrados de techo por cada mil (1.000) metros cuadrados de terreno, con un máximo de treinta (30) metros cuadrados.
   c) Viviendas, edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias, incluyendo granjas y pequeñas instalaciones para el manejo y resguardo del ganado.
   d) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
   e) Actividades de intervención singular en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo, mediante el procedimiento previsto en los arts. 42 y 43 de la LOUA.
   f) Actividades industriales o terciarias auxiliares de las actividades primarias características.
   g) Las segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, siempre que las fincas resultantes sean de extensión mayor o igual a la parcela mínima.

4. Usos incompatibles.
   a) Actividades industriales o terciarias sin relación con las actividades primarias.
   b) El trazado de pistas, caminos o viales no justificados por la explotación primaria.
   c) Fincas destinadas al uso primordial de segunda residencia, de recreo o esparcimiento
   d) Actividades industriales o terciarias sin relación con las actividades primarias.
   e) Las segregaciones de extensión menor de la parcela mínima.
   f) El trazado de pistas, caminos o viales no justificados por la explotación primaria.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.
   a) Parcela mínima: 2.500 m2.
   b) Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 10 mts.
   c) Distancia mínima al límite de suelos urbanos, urbanizables o asentamientos rurales:100 mts.
   d) Ocupación máxima de la parcela: 10%.

Artículo 6.3.10. Suelo no urbanizable de carácter natural (NU-CN)

1. Ámbito de aplicación

   El señalado en los planos de ordenación, siguiendo las indicaciones de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

2. Definición

Son ámbitos de piedemonte de propiedad privada donde se aprecia un retroceso de los aprovechamientos extensivos tradicionales y una recuperación de la cubierta forestal, tanto arbórea como arbustiva, debida a procesos espontáneos o a acciones de repoblación.

3. Usos condicionados

La realización de cambios de cultivos, usos y aprovechamientos forestales en montes particulares se someterán al régimen de autorización administrativa previa o notificación regulado en Titulo VI del Decreto 208/1.997 que aprueba el Reglamento forestal de Andalucía, sin perjuicio de la aplicación del régimen de prevención ambiental previsto en la Ley 7/1.994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía. (Art.73 del Reglamento Forestal).

Artículo 6.3.11. Hábitat rural diseminado

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición y objetivos.

Comprende El Marchal, zona del municipio caracterizada por una concentración histórica de poblamiento vinculada a la explotación tradicional de una pequeña vega, con distintas fases de ocupación del espacio rural, sin que aparezcan nuevos usos residenciales.

El objetivo de la ordenación es reconocer la concentración de viviendas y proteger la calidad ambiental del paisaje de vega y su horizonte visual, de forma que continúe existiendo una vinculación entre viviendas y explotación agrícola, aunque estén agrupadas.

3. Usos compatibles.
   a) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
   b) Las actividades para control y corrección de procesos erosivos.
   c) Los aprovechamientos primarios característicos.
   d) Viviendas, edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias, incluyendo granjas e instalaciones para el manejo y resguardo del ganado.
   e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
   f) Actividades de intervención singular en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo, mediante el procedimiento previsto en los arts. 42 y 43 de la LOUA.
   g) Instalaciones de transformación de productos primarios o de distribución de elementos auxiliares de estas actividades.
   h) Las segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, siempre que las fincas resultantes sean de extensión mayor o igual a la parcela mínima.

4. Usos incompatibles.
   a) Actividades industriales o terciarias sin relación con las actividades primarias.

b) El trazado de pistas, caminos o viales no justificados por la explotación primaria.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles
   a) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes:
      – No se exige parcela mínima. Se permiten ampliaciones de vivienda hasta noventa (90) metros útiles más un almacén de veinte (20) metros útiles
      – Separaciones a lindero: las existentes o diez (10) metros.
   b) Usos compatibles:
      – Parcela mínima: 5.000 m2.
      – Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 10 mts.
      – Ocupación máxima de la parcela:
        - Para vivienda vinculada a los aprovechamientos primarios: 5% con un máximo de doscientos (200) metros construidos.
        - Para Granjas e instalaciones ganaderas: 30%.
        - Para actividades de intervención singular, debidamente justificadas: 40%.
        - Para instalaciones de transformación de productos de la actividad primaria o distribución de elementos auxiliares de estas actividades: 20%.

CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSITICA

Sección 1. Delimitación y clases

Artículo 6.4.1.- Supuestos

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de "suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, los terrenos en los que se concretan los supuestos c), d) y e)) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación

3. En los supuestos de superposición de estas áreas con las clasificadas como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica", ambas normativas son "complementarias".

Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística

Artículo 6.4.2.- Suelo no urbanizable de especial protección "EL CANFORNAL"

A las parcelaciones en suelo no urbanizable inventariadas por el PGOU, en El Canfornal, les será de aplicación el régimen jurídico de aplicación en virtud de su consideración de edificaciones aisladas sin perjuicio de la ordenación que de dicho ámbito territorial se efectúe mediante plan especial que se redactará sobre la base de lo dispuesto en el artículo 14.1.a, e y h de la LOUA, y del que resultará, en su caso, la posible delimitación de asentamientos urbanísticos, procediéndose entonces respecto de los mismos a su incorporación a la ordenación urbanística en los términos que de dicho plan resulte. En todo caso, hasta tanto se apruebe dicho plan especial, podrán ser objeto de la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

TÍTULO 7. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSITCA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 7.1.1.- Carácter público del planeamiento

1. El PGOU 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 paro su consulta por los personas que lo deseen.

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 misma.

Artículo 7.1.2.- Registro municipal de instrumentos de planeamiento

El Ayuntamiento mantendrá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico. En dicho registro se inscribirán, además del resto de instrumentos, convenios y bienes indicados en el citado Decreto, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEMÁS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 7.2.1.- La información urbanística del planeamiento

1. La Administración municipal facilitará 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) Información urbanística.
   c) Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.2.2.- Consulta técnica

1. Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma o a través de quien le represente, y gratuitamente, la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo del mismo en las dependencias municipales 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 a su costa de los documentos del planeamiento vigentes.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación completa de los Planes, 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 las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, y de los expedientes de expropiación, reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Del mismo modo, los ciudadanos y ciudadanas tendrán derecho de consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

Artículo 7.2.3.- Información urbanística

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el PGOU y su desarrollo se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de lo documentación precisa en cada caso y del pago de la tasa establecida.

2. Toda persona podrá solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector en los términos contenidos en el artículo 6.1 de la LOUA. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

3. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a los datos suministrados por el solicitante y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae.

4. La información se facilitará en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento medio aplicable al área de reparto en que se encuentre y el nivel de desarrollo, gestión o ejecución

Artículo 7.2.4.- Cédulas urbanísticas

1. El Ayuntamiento, a solicitud de interesados, expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

2. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:
   a) Circunstancias de hecho: Ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos catastrales y regístrales; servicios existentes; condiciones de colindando; vuelos, plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres. Estos datos serán aportados, si fueran conocidos, por el peticionario de la cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.
   b) Circunstancias de planeamiento: Planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según los determinaciones de planeamiento; aprovechamiento medio, en su caso; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el PGOU y planeamiento de desarrollo, en su caso.
   c) Circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución del planeamiento: Delimitación de ámbitos de actuación, situación de los instrumentos de gestión y grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.

4. Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o mediante cualquiera de las formas establecidas por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Lo solicitud de Cédula Urbanística contendrá como mínimo los datos exigidos por el artículo 70.1 de la citada Ley 30/1992 y se acompañará de los documentos que el impreso normalizado de solicitud especifique y del justificante de pago de la tasa correspondiente.

6. La Administración Municipal tramitará las peticiones de cédulas urbanísticas en el plazo de dos meses contado desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

7. Cuando la petición de lo cédula urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento conforme o lo establecido en este PGOU.

8. Lo información contenida en la cédula urbanístico se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la cédula.

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

Sección 1. Licencias Urbanísticas

Artículo 7.3.1.- Actividades sujetas a Licencia (OM)

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo o 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 8 de Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDUA) 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.
   d) Los árboles y arboledas singulares protegidos por el PGOU.

3. Respecto a la licencia de las actuaciones promovidas por otras Administraciones públicas diferentes de la municipal, se aplicarán las reglas del artículo 10 del RDUA.

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.

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar mediante Ordenanza especial, la enumeración de actos sujetos o licencia en el municipio y los requisitos de solicitud, y documentación requerida para cada uno de ellos. Mientras dicho desarrollo no se produzca, se aplicará lo dispuesto en el presente Capítulo.

Artículo 7.3.2.- Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas

Los tipos de licencias urbanísticas y los actos sometidos a las mismas serán, respectivamente, los establecidos en los artículos 7 y 8 del RDUA.

Artículo 7.3.3.- Procedimiento, vigencia y caducidad de las licencias

1. En cuanto a procedimiento serán aplicables las reglas de los artículo 12 a 21 del RDUA.

2. En cuanto a vigencia y caducidad será aplicable lo dispuesto en el artículo 22 del RDUA.

Artículo 7.3.4.- Obras menores sujetas a licencia (OM)

1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 18 del RDUA, se conceptúan como obras menores aquellas de sencilla técnica constructiva, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura de huecos y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:

    a) No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.
    b) No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.
    c) No afecten al aspecto exterior de los edificaciones, a su seguridad o su estructura.
    d) No se trate de parcelaciones urbanísticas, grandes movimientos de tierras o tala masiva de arbolado.

No obstante, no será exigible licencia para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en los términos regulados por el artículo 3 del Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios

Artículo 7.3.5.-Actuaciones comunicadas (OM)

1. Tan sólo precisarán comunicación al Ayuntamiento en los términos regulados en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin necesidad por tanto de licencio municipal, las siguientes obras y actuaciones:

    a) Acondicionamiento de espacios libres de parcelas consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.
    b) Limpieza de solares.
    c) Sondeos de témenos.

d) Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad.
e) Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:
   - Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.
   - Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.
   - Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.
   - Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el PGOU.

2. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan, no exonera o los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

3. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.

4. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:
   a) Datos de identificación y domicilio del interesado.
   b) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

5. El sello del registro de entrada del Ayuntamiento equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado a) del párrafo siguiente.

6. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y o las prescripciones de este PGOU, la tramitación de los actos comunicados, concluirá en alguna de las siguientes formas:
   a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en este articulo, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.
   b) En los supuestos contemplados en los apartados 1 .e), de este articulo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por la Secretaría General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de lo transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse o la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este último, cuando fuese presentado a tal fin.
   c) En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

Artículo 7.3.6.- Obligaciones del titular de la licencia (OM)

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas y en la legislación vigente o lo siguiente:

a) Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella y derivadas de su ejecución.
b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.
c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de lo vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, alumbrado público, alcantarillado, mobiliario urbano, arbolado, jardinería y demás elementos análogos.
d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el periodo de obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a los municipios, con carácter previo el otorgamiento de la licencia, cuyo-importe establecerá y actualizará mediante ordenanzas fiscales.

Artículo 7.3.7.-Alineación oficial

1. De acuerdo con lo establecido en estas NNUU se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en los Planos de Ordenación del núcleo urbano del PGOU o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.

3. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará, cuando sea necesario, mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado y del pago de la tasa establecida al efecto:
   a) Plano de situación a escala no menor a 1: 2000 en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
   b) Plano a escala 1:500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
   c) Plano a escala 1:500, del levantamiento topográfico realizado por técnico competente.

4. Las alineaciones deberán ser expedidas en el plazo de quince días.

5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

Sección 2. Documentación para las solicitudes de licencias (OM)

Artículo 7.3.8.- Documentación para las licencias de parcelación

La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse de Proyecto redactado por técnico competente con el siguiente contenido:

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, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven 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.
b) Planos de estado actual a escala 1:1000, 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 1:1000, como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, o inedificables, según las condiciones señaladas por el Plan, y que las mismas cumplen los parámetros dimensionales adecuados.

Artículo 7.3.9.- Documentación para las obras ordinarias de urbanización

1. La solicitud de obras ordinarias de urbanización deberá acompañarse de la siguiente documentación por duplicado:
   a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, en el que se determine la localización o fincas a que se refiere la solicitud.
   b) Proyecto Técnico, integrado por:
      – Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle suficiente de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
      – Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan en el que estén incluidos.
      – Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia a un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
      – Plano de perfiles de los terrenos.
      – Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
      – Presupuesto separado de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de contrata.
      – Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.
   c) En su caso, alineación oficial.

2. El solicitante deberá constituir garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de importe igual al 10% del presupuesto, en el plazo que se determine, que no excederá de 3 meses.

Artículo 7.3.10.- Documentación para las obras de nueva edificación o ampliación

1. Las solicitudes de licencias para obras de nueva edificación exigirán en todos los casos de la presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:
    a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
    b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
    c) Alineación oficial.
    d) Proyecto que incluya:
        - Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
        - Plano topográfico de la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Cuando la obra sea de ampliación tan solo será preciso cuando se aumente la ocupación de la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, además de las circunstancias anteriormente reseñadas.
        - Planos acotados a escala 1: 100 de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.
        - Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.
        - El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado del justificante de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas normas.

2. Además según el tipo de obra de que se trate, se deberá acompañar a la solicitud de la siguiente documentación:
    a) Se añadirá a la Memoria, cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente, en las obras de nueva planta y ampliación.
    b) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno, en las obras de ampliación y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución. Esta documentación tan sólo será preceptiva cuando afecten a edificios protegidos o situados en la zona de Casco Antiguo.
    c) Si fuera necesario, certificación registral de adosamiento, de mancomunidad de patios y de garaje aparcamiento.
    d) Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.

Artículo 7.3.11.- Documentación para las obras de demolición

Las solicitudes de licencias para obras de demolición, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de característica debidamente cumplimentada.
c) Proyecto que incluya:
    - Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
    - Plano parcelario a escala 1:2000 señalando la finca objeto de licencia.
    - Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:

En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, indicado el uso.

En caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, indicando el uso, señalando la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.

- Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
- El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de la justificación de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas Normas.

Artículo 7.3.12.- Documentación para las obras en los edificios

1. Las solicitudes de licencias para obras en los edificios por procedimiento normal, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:
   a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
   b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
   c) Proyecto que incluya:
      - Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
      - Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.
      - Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
      - Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
      - El proyecto vendrá firmado, en su caso, por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
   d) Dirección facultativa de andamios, si fuera necesaria su colocación paro ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

Artículo 7.3.13.- Documentación para las obras menores

Las solicitudes de licencias para las obras menores, exigirán la presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
c) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
d) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.
e) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando por separado, el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
f) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
g) Descripción fotográfica en color, del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.
h) Dirección facultativa del andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

Artículo 7.3.14.- Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada

Para las obras en los edificios sujetas al régimen de actuación comunicada se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:

a) Descripción de las obras a realizar.
b) Valoración total de las mismas.
c) Plano o croquis de situación de la finca, salvo si se trata de una obra de conservación, en cuyo caso será suficiente con el dato de dirección y su número de gobierno.

Artículo 7.3.15.- Documentación para la instalación de grúas en obra

La solicitud de licencia para la instalación de grúas en obras deberá acompañarse de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras.
c) Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 400.000 Euros, o la cifra actualizada que conste en Ordenanzas fiscales de publicación anual.
d) Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor visada por el Colegio Oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones.
e) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Artículo 7.3.16.- Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos

Las obras en edificios protegidos, se ajustarán complementariamente a lo dispuesto en la Legislación que le sea de aplicación.

Sección 3. Licencias de actividades

Artículo 7.3.17.- Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones

1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 5 y 22.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955; 4.1, a) y 84.1, c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Ayuntamiento de Macael somete a declaración responsable y comunicación previa la instalación en su término municipal de establecimientos destinados a las actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, sin perjuicio de aquellas otras autorizaciones o licencias que fueran exigibles.

2. Así mismo, conforme a lo preceptuado en el artículo 84.1, d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, este Ayuntamiento establece el sometimiento a control posterior al inicio de dichas actividades de servicios a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de las mismas

3. Lo establecido en este precepto será de aplicación a los establecimientos que se instalen en el término municipal de Macael destinados a actividades de servicios que se realicen a cambio de una contraprestación económica y que sean ofrecidos o prestados por prestadores establecidos en España o en cualquier otro Estado miembro, en los términos establecidos en los artículo 2.1 y 3.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre. No será de aplicación sin embargo a los servicios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2 de la citada Ley 17/2009, Tampoco será de aplicación a las actividades de servicios o del ejercicio de las mismas a cuyos prestadores se les imponga por ley un régimen de autorización, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 5 de la citada Ley 17/2009.

4. Mediante Ordenanza específica, el Ayuntamiento podrá aprobar los el contenido y los modelos de los escritos de declaración responsable y de comunicación previa.

Artículo 7.3.18.- Clasificación de las actividades e instalaciones

1. Las actividades e instalaciones o los efectos de obtención de licencia se clasifican en:
   a) Inocuas: Son los actividades no incluidos en el grupo de apartado b) siguiente y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
   b) Calificadas: Son las comprendidos en
      - Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, así como Reglamentos de desarrollo de la anterior Ley 7/1994, no afectados por la Disposición derogatoria única, o disposiciones transitorias de la Ley 7/2007.
      - El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementario.
      - Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
      - Actividades incluidas en el Real Decreto 117/2003,de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades, a efectos de verificar que las emisiones de COVs se encuentran dentro de los límites permitidos.
      - Actividades relacionadas en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 2167/2003, de 18 de noviembre.
      - Cualquier actividad que, de acuerdo con la evolución tecnológica, quede acreditado que no se deba adscribir al grupo de "inocuas", de acuerdo con cualquier novedad legislativa sobrevenida tras la aprobación definitiva del PGOU, en el ámbito autonómico, estatal o comunitaria.

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En los actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de protección ambiental, puedan provocar ruidos, vibraciones, emisión de humas y olores e

impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicadas en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Salvo los supuestos de actuaciones sometidas a comunicación previa los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura. En los actos de comprobación municipal, en función de la actividad, la Administración local deberá requerir al titular de la solicitud, la aportación a su costa de las verificaciones por Entidad homologada por la Consejería de Medio Ambiente, de que las emisiones de ruidos, vibraciones y demás emisiones se encuentran dentro de los límites requeridos por la legislación vigente. Asimismo, se podrá requerir, en función de las instalaciones, la acreditación de que se realizan las operaciones periódicas de mantenimiento y control, para que durante la vigencia del funcionamiento de la actividad, se cumplan los citados límites.

5. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se podrá conceder conjuntamente con la licencia de instalación.

6. La concesión de licencia de instalación y utilización estará sujeta al cumplimiento de los condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de lo reglamentación técnica que resulte de aplicación.

Artículo 7.3.19.- Documentación para los actos comunicados (OM)

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:
   a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble o local.
   b) Fotocopia de la licencia en vigor.

2. Los cambios de actividad en las condiciones que fija el Artículo 7.3.5. exigirá, la presentación de impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirán:
   a) Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
   b) Plano o croquis de situación.
   c) Plano o croquis de plantas y secciones del local.
   d) Fotocopia de la licencia en vigor.

Artículo 7.3.20.- Documentación para actividades e instalaciones inocuas (OM)

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación por duplicado:

   a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.
c) Planos o croquis de situación parcelaria a escala 1:2000.
d) Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
e) Planos de instalaciones contempladas en el proyecto.
f) Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.
g) Cuando sea de aplicación. Ficha justificativa del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, y en particular del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se apruebo el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
h) Valoración de las instalaciones.
i) Certificación de condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, según modelos normalizados
j) Certificación de adecuación a las normas urbanísticas

Artículo 7.3.21.- Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales (OM)

1. En tanto no se formulen o no resulten de aplicación la ordenanza específica a que se refiere el artículo 7.3.17, la instalación y utilización de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas incluidas dentro del ámbito de aplicación de la citada Ley 17/2009, estarán sometidas al régimen simplificado de "declaración responsable y control posterior", de acuerdo con las siguientes normas:

   a. Se presentará por el interesado modelo normalizado de "Declaración responsable" debidamente cumplimentado, en relación con el cumplimiento previo al inicio efectivo de la actividad y mantenimiento de los requisitos que fueran de aplicación al ejercicio de la misma.

   b. Complementariamente, se deberá identificar o aportar la siguiente documentación, sin perjuicio del posible requerimiento de la que proceda en el momento de la comprobación o de la inspección de la actividad por los Servicios Municipales:
      - Datos que permitan la identificación de la licencia de obras, ocupación, primera utilización, instalación o modificación de uso, según corresponda, que faculte para el pretendido destino urbanístico del establecimiento.
      - Certificado técnico del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica para aquellos locales que cuenten con licencia de primera utilización o licencia de apertura anterior a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación.
      - Memoria Técnica descriptiva y gráfica del establecimiento, de sus instalaciones, y de la actividad, justificando de que no está sometida a instrumentos de control y prevención ambiental de la Ley 7/2007.
      - En caso de cambios de titularidad, copia del documento acreditativo de la transmisión, e indicación que permita la identificación, o copia de la licencia de apertura.

   c. La presentación de la documentación y registro de la misma, tendrá la consideración de toma de conocimiento por la Administración y faculta al interesado para el inicio de la actividad. Dicha "toma de conocimiento" no es una autorización administrativa para ejercer la actividad, sino un medio para que la Administración conozca la existencia de la misma y posibilitar el control posterior.

d. SÍ la declaración responsable no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al interesado para que en plazo de 10 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de inmediata suspensión, en caso de falta de requisitos de carácter esencial.

e. En caso de que se realicen visitas de comprobación de la actividad, se levantará acta de comprobación.

f. El control realizado posteriormente a la presentación de la declaración responsable se formalizará en un Informe técnico que verifique la efectiva adecuación de la actividad a la normativa aplicable, sin perjuicio del procedimiento de protección de la legalidad que en su caso pudiera iniciarse, si no se cumple la citada normativa.

Sección 4. Otras actuaciones de intervención municipal

Artículo 7.3.22.- Licencia de ocupación o utilización

1. La licencia de ocupación o utilización, en su caso, tiene por objeto comprobar que el uso de vivienda previsto para un edificio o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino.

2. Al otorgarse la licencia de primera ocupación o utilización se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que garanticen, según lo establecido en las presentes normas. Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna obra, reparación o gasto cuyo importe se haya afianzado, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

Artículo 7.3.23.- Documentación para las licencias de ocupación o utilización

Una vez finalizada la obra, se solicitará licencia de primera ocupación, presentándose a la Administración Municipal los siguientes documentos:

a) Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas, donde además se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada.
b) En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.
c) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros

Artículo 7.3.24.- Requisitos durante la ejecución (OM)

1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado, el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

2. Las obras de nueva edificación, rehabilitación general y ampliación, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten la identificación u objeto del proyecto, el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

Artículo 7.3.25.- Suministros de agua y energía eléctrica

No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente licencia municipal o, en su caso, declaración responsable y comunicación previa.

Artículo 7.3.26.- Inicio de obras

1. Los titulares de las licencias deberán comunicar al órgano municipal que la otorgó, con una antelación mínima de 10 días, la fecha de iniciación de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado.

2. Para el inicio de las obras de nueva edificación, cuando la Administración municipal lo estime oportuno y así lo indique en la licencia, deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

3. El replanteo de las obras, en caso de que no se haya establecido por el Ayuntamiento, podrá ser solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

4. Para cualquier modificación que se quiera realizar tras la concesión de licencia, que supongan alteración del proyecto o de los términos de la concesión, deberá someterse a modificación de la misma, o a acto comunicado, en función del alcance de la innovación, de acuerdo con lo previsto en las presentes NNUU.

Sección 5. Procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (OM)

Artículo 7.3.27.- Ámbito de aplicación

1. La presente sección, regula el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del RDUA y en el Decreto 2/2012 de 10 de enero, y para los supuestos del artículo 1.1.10 de las presentes NNUU.

Artículo 7.3.28.- Solicitud

Los propietarios de los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichas obras, instalaciones y edificaciones "en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación", a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.3.29.- Inicio del procedimiento

1. El titular de los actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones, podrá solicitar del órgano municipal competente la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos. En todo caso el procedimiento podrá iniciarse también de oficio.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado, la siguiente documentación:

    a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

    b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

    c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.

    d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las re des, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

Artículo 7.3.30.- Tramitación del procedimiento

1. La instrucción y resolución del procedimiento se llevará a cabo en los términos contenidos en los artículos 11 y 12 del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

Artículo 7.3.31.- Acreditación de la antigüedad de las construcciones

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho en los términos señalados en el artículo 40.2 del RDUA.

Artículo 7.3.32.- Competencia

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 7.3.33.- Plazos para resolver

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciad.

Artículo 7.3.34.- Contenido de la resolución

1. La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá la declaración expresa del inmueble afectado "en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación", identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo.

2. Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse las obras estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al destino establecido.

Artículo 7.3.35.- Inscripción en el registro de la Propiedad

1. La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilada al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2. La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de propia la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Artículo 7.3.36.- Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 7.3.37.- Obras excepcionales

1. Excepcional mente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de las mismas en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la segundad, salubridad y el entorno.

Artículo 7.3.38.- Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización

1. Sobre los actos de uso del suelo, en particular de aquellas obras, instalaciones y edificaciones declaradas expresamente en régimen asimilado al de fuera de ordenación no podrán concederse licencias de ocupación y de utilización sin perjuicio de las actuaciones autorizables conforme determina el artículo 53 del RDUA y artículo 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

2. Para el otorgamiento de tales licencias se estará a lo establecido en la normativa específica aplicable a cada una de ellas.

3. En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución, tales licencias solo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiere sido íntegramente satisfecha.

Artículo 7.3.39.- Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación

1. Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Sección estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la LOUA, artículo 7.4.3. de las presentes NNUU, y a las Ordenanzas que sobre dicha materia que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 7.3.40.- Prestación por equivalencia

1. En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado. En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la LOUA.

Artículo 7.3.41.- Formación de censo

El Ayuntamiento de Macael procederá a la confección de un censo de los actos de uso del suelo, en particular de aquellas obras, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su total finalización.

Sección 6. Documentación y tramitación de licencias en suelo no urbanizable de espacios a proteger del P.E.P.M.P., Sierra de Filambres (S-6) y Cuenca del Mármol

Artículo 7.3.42.- Licencias y autorizaciones

1. En virtud de lo establecido en el artículo 169 de la LOUA, están sometidos a licencia urbanística municipal los actos en suelo no urbanizable relacionados en el artículo 8 del RDUA y artículo 8 del PEPMF.

Artículo 7.3.43.- Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable Espacios a proteger del P.E.P.M.P.: competencias y procedimiento

1. En el suelo no urbanizable, las solicitudes de licencias urbanísticas se presentarán ante el Ayuntamiento, acompañadas de la siguiente documentación:
   a) Identificación del promotor o promotores.
   b) Situación de la obra y delimitación de los témenos afectados en plano a escala mínima 1:10.000.
   c) Certificación registral o catastral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos y utilización agraria u otras.
   d) Proyecto técnico, o si no es exigible documento en el que se definan de manera suficiente los actos que se pretende realizar, que además de la documentación establecida para las obras en suelo urbano, contendrá la definición del uso que se pretende dar al edificio, la justificación del emplazamiento, la descripción de las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y las medidas correctoras para garantizar su adaptación al medio, las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras que se pretendan implantar así como el certificado de potabilidad en el caso de abastecimiento autónomo, y los plazos y fases de ejecución para la realización de las obras.
   e) Autorizaciones administrativas que sean exigibles en virtud de la legislación específica.
   f) Cuando se trate de actos relativos a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación, de las que se definen en el artículo 14.2.5. o a Actuaciones de Interés Público del artículo 42 de la LOUA, se requerirá la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial tal como se regula en el artículo 43 de la LOUA.

2. Previamente a la concesión de licencia municipal o, en su caso, a la aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación, se precisará autorización de la Consejería de Medio Ambiente, para lo cual el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de la Consejería, en el plazo de 15 días, la documentación a la que se alude en el apartado 2, junto con su informe urbanístico. La Consejería evacuará informe que vinculará si fuera denegatorio y remitirá el expediente al Ayuntamiento, en el plazo de dos meses a partir de la fecha en que la solicitud hubiera tenido entrada en dicha Delegación. Transcurrido este plazo sin que se notifique informe alguno, el Ayuntamiento podrá continuar con la tramitación del expediente.

3. Una vez obtenida la autorización a la que se alude en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, si procede, seguirá la tramitación del expediente de acuerdo con el procedimiento general establecido por el planeamiento municipal para el suelo no urbanizable, incluyendo la aprobación del correspondiente Plan Especial ó Proyecto de Actuación previamente al otorgamiento de la licencia cuando se trate de edificios para vivienda unifamiliar o de Actuaciones de Interés Público, y en su caso la formalización de las prestaciones compensatorias, garantías y otras condiciones que se definen en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA.

CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 7.4.1.- Deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

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

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

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

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

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:
   a) Ayudas públicas mediante una Ordenanza específica, en las condiciones que estime oportunas entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
   b) Bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 7.4.2.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
   a) En urbanizaciones:
      – El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
      – En urbanizaciones no recepcionadas, correrá 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:
      – 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.

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

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

Artículo 7.4.3.- Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM)

1. Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con las periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, en 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 50 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 estabilidad 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.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 7.4.4.- Régimen de conservación de los inmuebles protegidos

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atendrá a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de

Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Sección 2. Órdenes de ejecución de obras y otras actuaciones

Artículo 7.4.5.- Objeto

1. El Ayuntamiento deberá 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 del aspecto originario.

   Cuando así esté previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora de 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 órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
   a) Ejecución subsidiaria a coste del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.
   b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de gastos que genere efectivamente la ejecución de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
   c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 7.4.6.- Contenido

1. Los órdenes de ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas NNUU, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

2. Las órdenes de ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

3. Las órdenes de ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedímentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el colegio profesional que corresponda.

4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

Artículo 7.4.7.- Procedimiento

El expediente para ordenar la ejecución de obras, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el Artículo 84 de la LRJAP. No obstante en el caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el acta de inspección.

Sección 3. Estado de ruina de la edificación

Artículo 7.4.8. Situación legal de ruino 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 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

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:
      – Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada o protegida, en cuyo caso no procede la demolición.
      – 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 Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
        De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento 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, si estuviese constituido, habilitándose en todo caso 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 ó del articulo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 7.4.9. Ruina física inminente

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El Ayuntamiento será responsable 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.

Sección 4: Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 7.4.10. 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 mediante una valla de al menos 2 metros de altura.
2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos 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 depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares.

1. En todos los témenos 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) Descanso y estancia de personas.
   b) Recreo para la infancia.
   c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
   d) De aparcamiento de vehículos

2. 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.

3. 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 8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponden al Ayuntamiento de Macael sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NNUU.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local 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 este PGOU persigue.

3. Los Organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de Macael, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas que sean de su competencia, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para materializar su ejecución en el horizonte temporal del PGOU.

Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación y Fichas de la Parte C de estas NNUU.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de programación, facultará al Ayuntamiento de Macael, 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 témenos que fueren precisos.

Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística

Para el desarrollo y ejecución del PGOU y de acuerdo con cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de planeamiento y de ordenación.
b) Instrumentos de gestión.
c) Instrumentos de ejecución material.
d) Proyectos de actuación en suelo no urbanizable.
e) Instrumentos de concertación

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACION

Artículo 8.2.1. Definición y clases

1. Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento previstas en la LOUA, en función del objeto y clase de suelo:
   a) Planes de Sectorización.
   b) Planes Parciales de Ordenación.
   c) Planes Especiales.
   d) Estudios de Detalle

3. Otros instrumentos complementarios de ordenación:
   a) Catálogos de Bienes Protegidos.
   b) Ordenanzas municipales de edificación y urbanización, y ordenanzas especiales.

4. De todos los instrumentos de planeamiento que se tramiten por iniciativa particular, junto a los documentos en papel, se aportará soporte digital en el formado que indique la Administración municipal.

Artículo 8.2.2. Planes de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo por ello la consideración de innovación del PGOU.

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

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además la determinación de área o áreas de reparto, con señalamiento del aprovechamiento medio, y los diferentes niveles de intensidad y densidad en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

4. Cada Plan de Sectorización comprenderá como mínimo un área de suelo urbanizable no sectorizado "Ans-nº", de las delimitadas desde el PGOU.

Artículo 8.2.3. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado delimitados por el PGOU, estableciendo su ordenación detallada.

2. Deberán atenerse a lo determinado para cada uno de ellos por este PGOU en las Fichas de la Parte C de estas NNUU, o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación que procedan.

3. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los Planos de Ordenación, tiene carácter orientativo, salvo los referentes a trazados viarios estructurantes, o a posición de determinados sistemas locales, que son vinculantes, en los términos establecidos en estas NNUU y Fichas correspondientes.

4. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, los artículos 45 y 4ó del Reglamento de Planeamiento y en estas NNUU, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores. Los Planes Parciales se formalizarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones de determinaciones, en su caso, detalladas en estas NNUU.

Articulo 8.2.4. Planes Especiales

Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del PGOU en cualquier clase de suelo, estén o no previstos por aquel, con el objeto y determinaciones de los artículos 14, 42 y concordantes de la LOUA, según su finalidad.

Artículo 8.2.5. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

2. Los Estudios de Detalle, aparte de en los casos en los que así se establece en el PGOU, se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Artículo 8.2.6. Bienes Protegidos.

No se incorpora catalogo al presente PGOU, recogiendo en el Documento III "Relación de bienes del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural".

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Por no darse en el municipio de Macael las circunstancias previstas en el artículo 16 de la LOUA, al no considerar "bienes o espacios en los que concurran valores singulares" salvo los Bienes de Interés Cultural recogidos en el Decreto 571/1963, y los recogidos en el Inventario de Arquitectura tradicional de Andalucía (1992-1998), así como los yacimientos arqueológicos catalogados por la consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, no se realiza Catalogo en el presente PGOU, no obstante se recoge en el Documento III "Relación de bienes del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural".

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

Articulo 8.2.7. Ordenanzas Municipales

1. Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de, entre otras, condiciones de edificación, urbanización, documentación, tienen por objeto complementar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística y la legislación de régimen local. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de Abril, y Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

4. Las presentes NNUU incorporan en su contenido, indicación expresa de los capítulos o artículos que desde el presente PGOU se estima que son susceptibles de desarrollo para su mejora y regulación detallada, mediante Ordenanzas Municipales Especiales.

5. Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos, ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento y, si las incorporan, deberán tramitarse por el procedimiento urbanístico procedente, según afecten a la ordenación pormenorizada o estructural.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 8.3.1. Definición y clases

1. Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de 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.

2. 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 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática

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

Artículo 8.3.3. Presupuestos de los actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, 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 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución

1. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, esta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.

2. En ejecución del presente PGOU y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de témenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105 de lo LOUA.

3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales, contendrán necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.

Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno 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 indicare, 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 los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.3.6. 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 témenos 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.

4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de seis meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 8.3.7. 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 o con lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos 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 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes NNUU, aquéllos 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 en áreas de reparto, 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 tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos sistemáticos 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.

Articulo 8.3.10. 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 PGOU 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 del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.
   b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, cuando no se opte por la ocupación directa.

Artículo 8.3.11. 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 objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.

2. La ocupación directa requerirá acuerdo del propietario y la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 8.3.12. 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 de Reguladora de las Haciendas Locales.

Articulo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA

Artículo 8.3.14. 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.

Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes.

Las obras a ejecutar por el Ayuntamiento en desarrollo de actuaciones sistemáticas previstas en el presente PGOU podrán financiarse mediante permuta de bienes inmuebles patrimoniales del municipio, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección 1. Clases de Proyectos y condiciones generales

Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del PGOU 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 8.4.2. 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, podrá determinar 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.

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.

Sección 2. Proyectos de Urbanización

Artículo 8.4.3. 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 PGOU, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

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 de urbanización, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
   a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
   b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
   c) Planos de proyecto y de detalle.
   d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
   e) Mediciones.
   f) Cuadro de precios descompuestos.
   g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización de este PGOU, a las Ordenanzas de Urbanización que en su sustitución o desarrollo pudiera aprobar el Ayuntamiento,

así como a Pliegos de Prescripciones Técnicas que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la adecuada ejecución de las obras, en orden a criterios de normalización y de mantenimiento, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
   a) Excavaciones y movimientos de tierras.
   b) Pavimentación de viario.
   c) Red de riego e hidrantes.
   d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
   e) Red de distribución de agua.
   f) Red de distribución de energía eléctrica.
   g) Canalizaciones de telecomunicación.
   h) Galerías de servicio, en su caso.
   i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres,
   j) Alumbrado público.
   k) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
   l) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
   m) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

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

5. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

6. De los proyectos de urbanización que se formulen por iniciativa privada, junto a los documentos en papel se aportará el soporte digital en el formato que indique la Administración Municipal.

Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (CM).

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.

2. Hasta tanto se apruebe dicha ordenanza, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido en la legislación urbanística para la delimitación de unidades de ejecución (105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística).

3. No obstante, cuando se trate 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 artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías

1. La ejecución de la urbanización se realizará según el Proyecto aprobado. A efectos de evitar problemas posteriores de recepción. Ayuntamiento, promotor y compañías de servicios, podrán acordar sistemas de coordinación y control periódico de que las obras se están ejecutando con todas las especificaciones técnicas.

2. Previamente al inicio de las obras, por el promotor de la misma deberá aportarse una garantía equivalente al 10 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo y obras de enlace con los servicios municipales existentes.

3. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar se determinará por el Ayuntamiento en el acto de aprobación del Proyecto de Urbanización, entre las siguientes:
   a) En metálico.
   b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la unidad de ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
   c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
   d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros de caución.
   e) Mediante hipoteca de témenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la unidad de ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

4. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificada por lo Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, coma garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

5. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de los instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración

Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación

1. Podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización, en témenos incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
   a) Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
   b) Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de ejecución, el establecimiento del sistema y la declaración de firmeza del acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación.
   c) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
   d) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

e) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
f) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
g) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
h) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceras adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio. Se realizará conforme dispongan las ordenanzas municipales. En tanto se formulan, serán aplicables las condiciones de este artículo.

2. La recepción de la urbanización se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto aprobado así como con las Prescripciones Técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la Entidad Urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder o su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Sección 3. Proyectos de parcelación

Artículo 8.4.9. 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, y que se

cumplen los parámetros dimensionales del planeamiento aplicable. 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 identificadas, superficiadas y acotadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinación es del planeamiento.
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 ficha de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante, en aplicación literal del planeamiento.

Sección 4. Proyectos de edificación y otras actuaciones urbanísticas

Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones común

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas NNUU, 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 PGOU.

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 reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Articulo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes NNUU, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes, cuya regulación detallada se realiza en el Capítulo 1 del Título 9 de estas NNUU:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

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: Entendiendo 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:
   - La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
   - Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
   - El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
   - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
   - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
   - 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.
   - 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.
   - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
   - Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
   - Vertederos de residuos o escombros.
   - 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.
   - 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 portales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
   - Vallados de obras y solares.
   - Sondeos de terrenos.
   - Apertura de zanjas y calas.
   - Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
   - Ocupación de témenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
   - Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otros actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán 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 NNUU y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 8.4.14. 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 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas NNUU y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 5. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU

Articulo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable

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

Articulo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos.

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos.

2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública. Deberán someterse a información pública en los términos contenidos en el artículo 11.1 del Texto Refundido de la Ley de suelo de 2008.

3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:
   a) Los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.
   b) Lo determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas paro la viabilidad de lo estipulado. Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y la tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de la ordenación. En ningún caso vincularán, ni condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, y otras Administraciones públicas, de la potestad del planeamiento.

5. Publicidad: El Ayuntamiento creará un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

TITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Aplicación y definición

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.

2. Estas Normas definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona en que se localice.

3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.

Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación.

1. A con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
   a) Obras en los edificios
   b) Obras de demolición
   c) Obras de nueva edificación

Artículo 9.1.3. Obras en los edificios

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:
   a) Obras tendentes a la buena conservación de patrimonio edificado:
      – 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 comisas 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.
      – 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.
      – 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.
      – 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. En los edificios catalogados, de acuerdo con la vigente legislación de patrimonio,

las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y mantenimiento.

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:

- 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 anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- Reforma general: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

c) Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como en la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

4. Las condiciones particulares de zona, y en particular las de Casco Antiguo, así como las normas de protección del patrimonio catalogado podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 9.1.4. Obras de demolición

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación

1. 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 aquéllas 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 sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
   – Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, hasta alcanzar la altura permitida.
   – Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
   – Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y 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 reimplantación tipológicas: Son aquellas de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:
   – Número, disposición y superficie de los espacios libres.
   – Organización de accesos desde la calle.
   – Disposición y sistema de los núcleos de accesos vertical y horizontal.
   – Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere.
e) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Articulo 9.1.6. 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.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan, que se desarrollan en Capítulos siguientes:
   a) Condiciones de las parcelas, posición, volumen y forma de los edificios.
   b) Condiciones de calidad e higiene, servicios y seguridad.
   c) Condiciones de estética.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Sección 1. Condiciones de parcela y solar.

Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcelo

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por "parcela" la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.

2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que

hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

Artículo 9.2.2. Linderos

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera "lindero frontal' el que limita con vía o espacio libre y "frente de parcela" aquel, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son "linderos laterales" los restantes, llamándose "testero al opuesto al frontal.

Artículo 9.2.3. Superficie de parcela

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma. Para cada norma zonal vienen asignadas unas superficies mínimas de parcela, que deberán ser respetadas.

Articulo 9.2.4. Parcela edificable y solar

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de solar.

Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Articulo 9.2.5. Definición

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la misma y vienen determinadas en la normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación

1. Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:
   a) Linderos.
   b) Alineación exterior: Es la línea, señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de uso público y las parcelas edificables.
   c) Alineación interior: Es la línea, cuando se señala en el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retranqueo mínimo.
   d) Rasante: Es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.
   e) Cota de nivelación: Es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.
   f) Cerramiento de parcela: Es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
   g) Plano de fachada: Es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de comisa admitidos en la normativa zonal.
   h) Línea de edificación: Intersección del plano de fachada con el terreno.
   i) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.

2. Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:
    a) Alineada: Cuando la línea de edificación coincida con la alineación.
    b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sobresalgan respecto a la alineación
    c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

Articulo 9.2.7. Separación o lindero

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a éste. En los casos en que, por la irregularidad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

Artículo 9.2.8. Retranqueo

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

Artículo 9.2.9. Separación entre edificios

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada.

Artículo 9.2.10. Fondo Edificable.

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior, la máxima distancia entre dicha alineación y el fondo de parcela en la que se puede edificar.

Artículo 9.2.11. Área de movimiento

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la norma zonal o de uso.

Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 9.2.12. Definición

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro de perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, éstos deberán ser descontados de la superficie ocupada.

Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela)

Sección 4. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 9.2.15. Definición y aplicación

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en lo normativa particular de zona y en las condiciones particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo

1. Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. Para cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:
    a) Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.
    b) No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
    c) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.
    No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.
    d) La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al 50% de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por dos lados, computarán al 25%, y si únicamente están cerrados por un solo lado no computarán. La zona de estos espacios que no resulte cubierta, no computará.

En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

De igual modo no computarán, los porches localizados en planta baja cerrados por un solo lado adosados a la línea de edificación.

En todo caso, los espacios cubiertos que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán íntegramente al 100%. Así mismo computan en su integridad dichos cuerpos cerrados aun cuando se presenten volados sobre la línea de edificación.

2. Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:
   a) Garaje-Aparcamiento, en una proporción equivalente, hasta dos plazas porcada cien metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante.
   b) Trastero o almacén vinculado a lo edificación sobre rasante, hasta un máximo del 15% de la edificabilidad sobre rasante. En parcelas con edificabilidad neta inferior o un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, este porcentaje podrá alcanzar hasta el 20% de la misma.
   c) Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
   d) Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

Articulo 9.2.17. Superficie útil

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los paramentos verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. (La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.)

Articulo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad.

1. La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

2. Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela. El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad bruta, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.) o como edificabilidad neta, sí se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario, etc.).

   En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 9.2.19. Definición y aplicación

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

Artículo 9.2.20. Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de nivelación de planta baja, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa). En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.

Artículo 9.2.21. Altura máxima.

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximos admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle.

Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima

1. Por encima de la altura máxima reguladora máxima sólo se permitirá, y no computará superficie edificable:

   a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30 grados sexagesimales (salvo que en condiciones particulares de zona se establezca inferior), y nunca superior a metro y medio, y cuyo arranque debe producirse en lo cara superior del forjado. El vuelo máximo de lo cubierto no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de la zona, justificadas en el logro de la mejor imagen urbana o de transición con edificios medianeros, siendo computable en dicho caso la superficie habitable resultante.
   No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios ejecutados conforme a la normativa del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
   b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura máxima de 120 centímetros. Los petos de separación entre azoteas medianeros serán opacos y de un máximo de 180 centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.
   c) Las cámaras de aire y elementos de formación de pendiente de cubierta y jardineras en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de 130 centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.
   d) Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un Índice máximo, también se admitirán los lavaderos y porches. En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:
      - Ocupación máxima: 20% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m2.
      - En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 4 metros de la alineación pública.
      - Altura máxima: 4 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4,50 metros. Los demás elementos que resulten admitidos no podrán contar con una altura superior a tres metros.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.
La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de lo Edificación del Ministerio competente y en su defecto el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación.

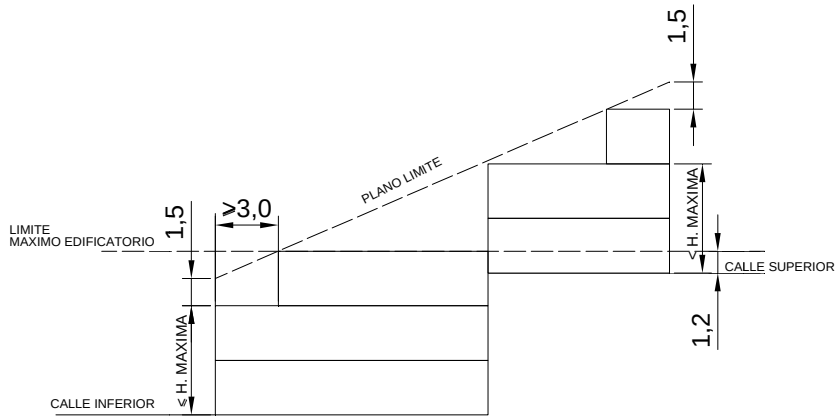
f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a 4 metros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecué al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

g) Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 2,20 metros sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el aportado d) de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el 30 % de la superficie de cubierta.

2. Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo mínimo 3m que no podrá rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas incrementadas en 1,5 m.

   En todo caso, por encima de la altura máxima, el punto más alto del edificio no podrá superar en 1,2 m la cota de rasante de la calle superior.

   El paramento trasero de los edificios ubicados en la calle superior, visible desde el espacio público, recibirá tratamiento como fachada, siendo de aplicación las condiciones de estética establecidas a tal efecto.



3. Cuando los edificios recaigan sobre ramblas, barrancos, límite natural de suelo, o cualquier borde no edificado ni edificable, la altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de dos (2) plantas o siete (7) metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el apartado anterior sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.

4. Los valores establecidos pueden originar contradicciones con los objetivos del Plan en casos excepcionales, por lo que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle que incluya las parcelas afectadas y las colindantes.

5. En todo caso, en las condiciones particulares de zona prevalecerán las condiciones más restrictivas que se pudieran establecer para la protección del paisaje urbano.

Artículo 9.2.23. Criterios paro el establecimiento de la cota de referencia y de la altura

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura 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 150 centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre los extremos.
   b) Si por el contrario, a diferencia de niveles es superior a 150 centímetros, se dividirá lo fachada en los tramos necesarios paro 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 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. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 metros en cada frente a vial.
   b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, 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 10 metros, y mínima de 5 metros.

   El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:
   a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.
   b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de comisa de ambas calles, a partir del fondo edificable de 12 metros, debiendo escalonarse a altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

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: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en los supuestos asimilables anteriores.

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 atendrán a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 125 centímetros con relación a la cota natural del terreno.
b) En los casos en que la edificación se desarrolla 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 resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso

1. Altura de piso es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo, si lo hubiera.

Artículo 9.2.25. Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano o semisótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta.

2. La planta baja es la de acceso, no pudiendo superar su cara superior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de calle de 1,20 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota de nivelación, como referencia para medir la altura total del edificio, será la que corresponda al 75% de su superficie.

3. La planta sótano o semisótano es una planta cuyo plano de suelo se sitúa como mínimo a 1,30 metros de la cota de planta baja y como máximo a 3 metros de profundidad respecto a la rasante y cuyo techo no supera en ningún punto 1 metro sobre la rasante de calle. Los accesos rodados a planta sótano deberán disponer de una superficie horizontal previa a la rampa de al menos 2 metros. La rampa deberá además ajustarse a las disposiciones que establezca la normativa correspondiente.

4. La planta de piso es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con alturas libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación.

5. Entreplanta es aquella cuya cota superior de forjado se sitúa entre las cotas de dos plantas sucesivas, siendo la de cota inferior la planta baja o de acceso

6. Planta ático es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retranqueo respecto al plano de fachada del edificio de 4 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento

vertical en el plano de fachada del edificio en esta planta no podrá superar, además, 1 metro de altura sobre la cota superior del forjado.

7. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable.

Es la dimensión máxima de la edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD

Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios

Articulo 9.3.1. Definición

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma general.

Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad.

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente de Código Técnico de la Edificación.

Artículo 9.3.4. Local exterior

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.
b) Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

Artículo 9.3.5. Piezas habitables

Son piezas habitables aquellas en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

Artículo 9.3.8. Patios

1. Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.

2. Los patios pueden ser:
   2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
      a) Patios de ventilación, cuyo fin es ventilar piezas habitables.
      b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en este artículo, resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.
   2.2. Patio abierto: El que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre.
   2.3. Patio inglés: Patio abierto por debajo de la rasante de la acera o del terreno.
   2.4. Patio de manzana: Es aquel que tiene definida en el planeamiento su forma y posición en la parcela o manzana para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

3. Anchura de patios: Es la medida de separación entre los paramentos de fachada opuestos.
   a) Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
   b) Salvo en los patios de manzana, la anchura mínima de patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

4. Dimensión de los patios: Sin perjuicio de otras regulaciones en las condiciones particulares de zona, se establece la siguiente:
   a) En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio, será igual o superior a un tercio de la altura, con un mínimo de 250 centímetros.
   b) En viviendas plurifamiliares se ajustarán al siguiente cuadro:

Uso del local	Dimensión mínima	
	Respecto altura (H)	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3H	4,00
Patios luces piezas habitables	H/3	3,00
Patios luces sólo cocina	H/4	3,00
Patios ventilación	H/5	2,00

c) En consideración a las dificultades acreditadas que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta un 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en el apartado anterior siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

5. Cubrición de los patios: Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 9.3.9. Definición y aplicación

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en la presente sección podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. 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 edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

4. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para 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. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 9.3.11. 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.

Articulo 9.3.12. 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 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativo:

1. Los edificios de nueva construcción preverán 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 en el paisaje urbano.

2. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.

Artículo 9.3.14. Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación, Rea/ Decreto 4001/2003, de 4 de abril, por el que se apruebo el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, y en las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 9.3.15. Radio y televisión.

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

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 9.3.16. Telecomunicaciones

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la legislación vigente sobre dicha materia.

Artículo 9.3.17. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas aluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado o recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 10 metros.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicas será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un conducto por cada 100 metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de 50x50 centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 9.3.21. 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. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva. En todo caso se remitirá a la aplicación del R.I.T.E.

2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.
3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a distancias inferiores a las especificadas en este artículo.

4. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a 10.000 frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:
    a) Si el aparato tiene potencia inferior a 5.000 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
    b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a 5.000 frigorías/hora e inferior a 10.000 frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 5 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
    c) Si el aparato tiene una potencia igual o superior a 10.000 frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese.

5. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaría se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos anti vibratorios que técnicamente se precisen.

6. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

7. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de 225 centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

8. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos. En galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores

1. La instalación de ascensores será obligatoria en edificios con uso residencial plurifamiliar de más de tres plantas y en dotaciones o edificios públicos, no pudiendo localizarse el acceso al mismo en una cota superior a 1,5 m sobre el nivel de acceso en planta baja. En edificios dotacionales y en general en todo edificio de uso público, incluidos centros comerciales y de servicios deberá prestarse especial atención a la accesibilidad de discapacitados, conforme a la legislación vigente al respecto.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en los supuestos en los que lo requiera el Decreto 293/2009 en materia de normas técnicas para la accesibilidad.

Sección 3. Dotación de aparcamientos

Articulo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas, salvo las exenciones de las normas particulares de zona para determinadas áreas del suelo urbano consolidado, o las mayores exigencias establecidas para usos determinados en la regulación del Título 10, será como mínimo la siguiente:
   a) Uso residencial: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
   b) Uso industrial: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
   c) Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
   d) Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 m2 construidos o fracción.
   e) Gran superficie minorista: Dotación del artículo 39.2.a) del artículo 39 de la LCIA (5 plazas por cada 100 m2 de superficie útil para exposición y venta al público).
   f) Usos dotacionales: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción, siempre que sea racionalmente posible.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en el apartado 1 de este artículo, no será obligatoria en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:
   a) Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas reglas, sea igual o inferior a seis.
   b) Las que se construyan en parcela de superficie inferior a 200 m2.
   c) Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o de acceso restringido.
   d) Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a 6 metros.
   e) Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a 6 metros.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles en función de condicionantes de tráfico. Cuando no sea posible la disposición de vado sobre viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de a dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de

los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generada por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

5. En las nuevas edificaciones residenciales situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sólo se autorizará uno o dos accesos rodados al sótano o al interior del conjunto edificado, en función del número de plazas de aparcamiento a servir, con independencia de que se trate de edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. A estos efectos, se considera conjunto edificado a la manzana, o parte de ella, que sea objeto de una promoción inmobiliaria unitaria, con una superficie superior a 1.000 m2.

6. La dotación de aparcamiento deberá localizarse preferentemente en sótano, permitiéndose como máximo que un 40% de la superficie de los espacios comunales de las parcelas o conjuntos edificados pueda destinarse a viales rodados privados o aparcamientos.

Articulo 9.3.25. Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima de garaje colectivo será, en metros cuadrados, como mínimo el resultado de multiplicar por veinte el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes

1. Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento, y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros y proporcional a la anchura de la calle.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

Artículo 9.3.27. Altura libre de piso

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de 220 centímetros.

Articulo 9.3.28. Condiciones constructivas

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DB-SI.

2. En los garajes colectivos se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios

Articulo 9.3.29. Definición

Condiciones de seguridad son las que se establecen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reforma.

Artículo 9.3.30. Accesos exteriores

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.

2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública, aunque sea a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50 metros desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.

3. El acceso principal a cualquier edificio, a excepción de los destinados a vivienda unifamiliar deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm. de ancho y 210 cm de alto, con un distribuidor en planta baja no menor de 2 metros de ancho hasta el arranque de escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de un metro y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adoptarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendio

1. En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias.

2. Deberá asimismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI y, para el caso de industrias, el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuvieren vigentes en la materia, de cualquier otro rango para cada actividad.

Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad

1. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.
2. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes sean rejas, miradores o similares, podrán situarse a menor altura, siempre que su inicio desde el suelo con la máxima dimensión saliente se sitúe a menos de 50 centímetros desde la rasante de la calle.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 9.4.1. Definición y aplicación

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a 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 de la ciudad.

2. 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 NNUU.

3. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y se complementan con las particulares que se establezcan para cada zona.

Articulo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.

3. En edificios, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

4. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

7. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición de 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 use de edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

8. 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, diferenciándolas de las propias de 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. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. En cerramientos transparentes o semi-opacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Salvo que las normas particulares de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes en planta alta siempre que no vuelen más de 10% de la latitud de la calle, con un máximo de sesenta centímetros (0,60m) sobre a línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1 /2) de la longitud de la fachada. En centro histórico se permiten los cuerpos salientes en planta baja existentes con anterioridad a la aprobación de presente PGOU.

3. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo 50 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 9.4.6. Elementos salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
    a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros respecto al paramento de fachada

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los 50 cincuenta centímetros de altura.
c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de 60 centímetros.
d) En todo caso, el saliente máximo de comisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Articulo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas las puedan establecer directamente estas NNUU.

Artículo 9.4.8. Portados y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que 150 centímetros no será permitido saliente alguno.

Articulo 9.4.9. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia para el paisaje urbano.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a lo propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 9.4.10. Cerramiento

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
   a) Con elementos ciegos de hasta 130 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.
   b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 15 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de 30 centímetros.

TÍTULO 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1. Objeto y desarrollo

Articulo 10.1.1. Objeto.

1. El presente Título, tiene por objeto complementar, con el carácter de ordenación pormenorizada, la regulación estructural en esta materia que se realiza en el Capítulo 2 de Título 4 de estas NNUU.

2. Las condiciones pormenorizadas de los usos se han de cumplir en las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el PGOU o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reforma general. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título. Asimismo podrá adoptar total o parcialmente Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística que pudiera publicar la Consejería competente, de acuerdo con artículos 20 a 22 de la LOUA.

Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos.

Artículo 10.1 .2. Usos en los sótanos.

1. En general en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:
   a) Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
   b) Aparcamientos y garajes en cualquier planta de sótano.
   c) Trasteros, vestuarios, aseo y almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o el uso de la edificación de planta baja.

   En los supuestos anteriores, la superficie edificada que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de superficie edificable en los términos establecidos en el artículo 9.2.16 de estas NNUU.

2. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación y demás aplicables a la actividad lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 9.2.16.

3. Las condiciones anteriores no serán aplicables para los semisótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

4. En ningún caso serán habitables.

Artículo 10.1.3. 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 aplicables al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil.

3. Cuando las condiciones particulares de zona, u ordenanzas de los planeamientos de desarrollo se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados al mismo, en situaciones de plantas superiores a la baja, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados

1. El uso global residencial definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados de "vivienda" y "alojamientos colectivos", según la definición y características siguientes:
    a) Vivienda: El uso pormenorizado de vivienda es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de la urbanización, adscritos a la misma. Se excluyen del concepto vivienda las edificaciones de uso hotelero y de apartamento turístico. Se distinguen dos categorías de vivienda:

        a1) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

        a2) Vivienda unifamiliar: Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado. Dentro de esta categoría se considera comprendida la variante de "vivienda

bifamiliar", cuando el número de viviendas máximo por parcela sea de dos, con las siguientes condiciones generales de implantación:

- Solamente se admite esta variante en solares o viviendas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor de Plan en las zonas en que expresamente se permiten de las condiciones particulares del Título 13: Casco Antiguo (RCA) y Manzana Cerrada Unifamiliar (RMC).
- La superficie de la parcela deberá alcanzar como mínimo 1,5 veces la parcela mínima establecida en las condiciones particulares de zona.
- Se deberá acreditar la suficiencia de infraestructuras o realizar las extensiones necesarias.
- La utilización de esta opción de aprovechamiento excepcional en reforma total o en nueva edificación implicará la compensación económica al Ayuntamiento del 4% del aprovechamiento de la parcela.
- En ningún caso será una opción aplicable a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, cuya ordenación incluya zonas CA y MC.

a3) Agrupación de viviendas unifamiliares: Constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar, que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige la diferenciación de dos superficies: Una, la integrada por las diversas subparcelas en las se situará cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de las subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir lo superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- En todo caso la superficie de cada una de las subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela.
- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

b) Alojamientos colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios

propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de mayores, miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 20 personas y/o de 750 m2 construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a lo normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas cuando haya establecido un límite de dicho parámetro en ámbitos de desarrollo.

Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Articulo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior

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 huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estos Normas.
b) Al menos dos piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un hueco en la pieza de mayor superficie.

Artículo 10.2.5. Altura de los techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto.

Artículo 10.2.6. 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 o las viviendas se ajustarán a las condiciones de Código Técnica de la Edificación, a lo estipulada en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano y semisótano.

2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas. Además, deberán cumplir la siguiente condición: Al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

CAPITULO 3. USO TERCIARIO

Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global terciario se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Comercial, oficinas, hospedaje, recreativo-espectáculos y estaciones de servicio. La definición y características se enumeran en apartados siguientes.

    a) Comercial: La categoría comercial se corresponde con el servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público. Se diferencian las siguientes categorías, en las que se integran los conceptos y tipología de centros en los términos de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía (LOA), entendida actualizada con la redacción modificada por la Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el Mercado Interior.
        - Comercio minorista: Locales de superficie de exposición y venta de hasta 2.500 m2.
        - Comercio mayorista: Locales para el ejercicio de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes o a empresarios industriales o artesanos para su transformación, en los términos del artículo 4 de la LCIA.

- Establecimiento comercial de carácter colectivo: Los conformados, según el artículo 21.3 de la LOA por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en el que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:
  - Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
  - Aparcamientos privados.
  - Servicios para los clientes.
  - Imagen comercial común.
  - Perímetro común delimitado.
- Gran superficie minorista: Definida por el artículo 22 de la LCIA, como todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m2.

b) Oficinas: Corresponde a las actividades tercianas que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicos que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

a. Uso hospedaje o establecimiento hotelero: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros). Dentro del uso global terciario, se entienden incluidos los establecimientos de hospedaje netamente urbanos o de "modalidad ciudad". El resto de establecimientos regulados en el Decreto 47/2004, en particular si ofrecen servicios complementarios ligados al ocio vacacional, así como los apartamentos turísticos, se adscriben al uso global turístico.

b. Recreativo y espectáculos públicos: La calificación de recreativo y espectáculos públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de

ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos. Se adscriben en este uso las siguientes actividades, de entre las incluidas en el Anexo I del Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Salones de juego (epígrafe III.2.1 .d del Nomenclátor)
- Establecimientos recreativos (III.2.2, excepto f): Salones recreativos, cibersalas, centros de ocio y diversión, boleras, salones infantiles.
- Establecimientos de actividades deportivas (III.2.4.b): Gimnasios.
- Establecimientos de hostelería sin actividad musical (III.2.8a) a e))
- Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-kiosco.
- Establecimientos de hostelería con música (III.2.8.f): Pubs y bares con música.
- Establecimientos de esparcimiento (III.2.9): Salas de fiesta, discotecas, discotecas de juventud.

A efectos de la regulación de estas NNUU, el resto de actividades recreativas y de espectáculos relacionadas en el Nomenclátor del Decreto 78/2002, o bien se encuadra en la categoría de dotaciones y equipamientos públicos, o bien se trata de actividades privadas singulares; requiriendo ambas, o bien calificación o autorización específica.

c. Estaciones de servicio de carburantes: Establecimiento comercial destinado al suministro de carburantes o energía paro vehículos automóviles y actividades complementarias relacionadas de venta minorista.

2. Los usos pormenorizados regulados en este capítulo se ajustarán en su licencia de obras y de actividad a las normativas sectoriales que les afecten, así como a las específicas que se establecen en los artículos siguientes para los supuestos y usos indicados más habituales y previsibles para el caso de este municipio.

Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores

A todos los usos pormenorizados de servicios terciarios, les serán aplicables las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 10.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería.

1. Dimensiones: A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, 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, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior de establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

2. Altura libre de pisos:
   a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en

las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantados en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:
   a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
      – Hasta 100 m2: Un retrete y un lavabo.
      – Por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100: se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
      – Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
   b) En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 200 m2 de superficie de venta y otra por cada 400 m2 adicionales o fracción superior a los 200 m2.
   c) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino o los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzco desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.
   d) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
   e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:
   a) Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24. de estas NNUU, y en particular para grandes superficies minoristas, la dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas por cada 100 m2 de superficie útil de exposición y venta al público).
   b) Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

5. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 4 metros.

6. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a 100 m2 dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas

1. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo o techo de las oficinas se regulará por idénticos disposiciones que las establecidas en el apartado 2 del artículo 10.3.3. anterior para el uso comercial.

2. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
   - Hasta 100 m2: Un retrete y un lavabo.
   - Por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100: se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
   - En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a lo superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía.

3. Dotación de aparcamientos: Salvo que normativa específico indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24. de estas NNUU.

4. Despachos profesionales domésticos: Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:
   a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
   b) Lo superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capitulo 2 de este Título 10. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

Artículo 10.3.5. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero.

1. En función de la modalidad y categoría a implantar, se aplicarán las determinaciones del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

2. Salvo limitaciones de condiciones particulares de zona, en edificaciones de uso exclusivo hotelero, podrán desarrollarse usos complementarios de la actividad en primera planta de sótano del edificio, con la excepción de las unidades de alojamiento. En estos casos la superficie destinada a servicios complementarios en sótano computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos.

1. Estos usos cumplirán las condiciones establecidas en las normas sectoriales y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y eliminación de barreras urbanísticas.

2. Con independencia de que en las presentes NNUU permitan en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y de espectáculos públicos, las mismas podrán prohibirse temporalmente en virtud

de lo declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de los normas vigentes en materia de ruidos y vibraciones.

3. Alturas libres: Se exigirán las dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en función de la actividad.

4. Aseos: Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre cada actividad y, en caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes de los espectáculos.

CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO.

Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados

1. El uso global turístico definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:
   a) Con carácter general todos los usos de alojamiento residencia temporal regulados en la legislación sectorial en materia de Turismo, delegando en las Ordenanzas Municipales y en los instrumentos de ordenación pormenorizada de los Sectores correspondientes la opción de introducir las variantes y actualizaciones en materia de productos turísticos que pueda introducir dicha legislación, así como el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía, en orden a, en coherencia con la Directriz 53 de POTA, coadyuvar al desarrollo de un sector básico de la economía de la Comunidad Autónoma.
   b) Establecimientos hoteleros en todas las categorías reguladas en el Decreto 47/2004, de 70 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.
   c) Establecimientos de alojamiento turístico en todas las modalidades regulados en la Ley 13/2011, de Turismo

Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos

1. A los efectos de las presentes NNUU, el uso de "apartamento turístico" regulado en el artículo 44 de la Ley 12/1999, se corresponde con los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente. Las unidades de alojamiento que integran estos establecimientos podrán ser, según su tipología constructiva y configuración apartamentos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

2. En el supuesto de cese de actividad de un edificio calificado con el uso de apartamentos turísticos, se podrá transformar mediante proyecto de obras y de modificación de la licencia de actividad a cualquier otro establecimiento turístico acreditando el cumplimiento de los requisitos técnicos y de servicios de la modalidad pretendida. En el supuesto de que se pretenda el cambio a uso residencial, se operará con las siguientes condiciones:
   a) Salvo en el supuesto del apartado 3 siguiente, la modificación de uso global turístico a residencial se tramitará como modificación estructural, acreditando el cumplimiento de las reservas dotacionales propias del uso residencial, que en el PGOU se siguen cumpliendo los límites del POTA, y la reserva para vivienda protegida del 30% de la superficie edificable que se pretenda transformar a residencial.

b) A efectos del cómputo de la transformación de apartamentos turísticos a viviendas, se considerará que dos apartamentos de hasta 50 m2 equivalen a una vivienda.

3. El uso dotacional de la categoría de SIPS y sub-categorías de "centros de alojamiento temporal" y "residencias de alojamiento estable", así como los "alojamientos transitorios" a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se consideran usos dotacionales compatibles con la calificación de uso global turístico, por lo que, para el supuesto de la modificación del uso "apartamento turístico" por cualquiera de los usos dotacionales indicados, bastará la tramitación de una Modificación de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo del Sector correspondiente de uso turístico. Dicho usos dotacionales para "alojamientos transitorios", tampoco generarían incremento de población a los efectos de la Norma 45 del POTA.

Artículo 10.4.3. Viviendas turísticas de alojamiento rural

Son viviendas turísticas de alojamiento rural aquellas situadas en el medio rural en las que se preste únicamente el servicio de alojamiento, y que son ofertadas al público, para su utilización temporal u ocasional, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año, sin que en ningún caso la prestación del servicio exceda, en conjunto, de tres meses al año.

CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL

Sección 1. Usos pormenorizados industriales

Articulo 10.5.1. Definición y clases

1. El uso global industrial definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Industrias manufactureras: Con las siguientes categorías:
- Industrias agroalimentarias: Destinadas a la producción de: elaboración 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, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
- 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.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
- 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, y construcción de estructuras metálicas.
- Fabricación del vidrio.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalado superior a 50 CV

- Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales,
- Talleres de géneros de punto y textiles
- Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Lavanderías industriales.
- Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaría de peso máximo autorizado superiora 3.500 Kg
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería,
- Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra,
- Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

b) Logística y almacenamiento: Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye asimismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido de producto: Embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

   En parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo con este uso de "logística y almacenamiento" se admite como uso compatible, ya sea limitado o alternativo, el industrial en cualquiera de sus categorías salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

c) Servicios empresariales cualificados: Comprenden actividades basadas en las nuevas tecnologías, manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes como el medio ambiente o las nuevas energías, así como los servicios empresariales y profesionales cualificados. Al tratarse de ámbitos económicos en continua y rápida innovación, se delega al planeamiento de desarrollo de los Sectores de uso global industrial y terciario, la capacidad para pormenorizar y actualizar los usos previsibles en el momento de la formulación de los Planes Parciales. Se adscriben orientativamente las siguientes actividades:
   - Tecnologías de la Información y las comunicaciones:
     - Fabricación y montaje de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
     - Reproducción de soportes de grabación.
     - Desarrollos informáticos.
     - Radiodifusión y telecomunicaciones.
     - Desarrollo de lo transmisión por cable.
     - Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
   - Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes:
     - Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.

- Prestación de servicios de aplicación de nuevos tecnologías.
- Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- Servicios para lo creación y mejora de funcionamiento de empresas.
- Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionados con lo ordenación del territorio.
- Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).

– Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes:
  - Centros de investigación.
  - Editoriales y empresas de creación audiovisual.
  - Actividades artísticas o de gestión cultural.
  - Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o biología en general.
  - Las actividades relacionadas con la industria medioambiental, nuevas energías y energía libre, siempre que quede garantizado la ausencia de riesgos.
  - Desarrollos y aplicaciones de la industria de sectores emergentes que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
  - Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
  - Centros de información y documentación.

d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
   – Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
   – Lavado y engrase de vehículos a motor.
   – Talleres de reparaciones eléctricas.
   – Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
   – 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. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
   – Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

e) Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías d3), d4), d5) y d6), con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha

actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a 65 m2. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda de titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

f) Industria tradicional del mármol: corresponde a las actividades tradicionales de Macael, consistentes en el tratamiento y transformación del mármol para diferentes usos y aplicaciones incluyendo el almacenamiento.

Artículo 10.5.2. Desarrollo

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas., podrá aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado industrial que, sin contradecir las determinaciones de este Capítulo, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, compuestos orgánicos volátiles (COVs), incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y establecer unas tolerancias más restrictivas que las de las presentes NNUU o de la legislación vigente, en función de objetivos de calidad ambiental más ambiciosos coordinados con Agenda 21 Local, o bien en base a acumulación o saturación de emisiones en áreas concretas del núcleo urbano.

Sección 2. Condiciones particulares

Artículo 10.5.3. Circulación interior

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a uso industrial, cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Articulo 10.5.4. Servicio de aseos

a) Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseos establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
b) No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.
c) No será exigida esta dotación de aseos en el trámite de licencia de obras cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores en bruto que aún no cuenten con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación, ni licencia de la actividad, hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos, en función de la actividad a implantar.

Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga.

1. Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de lo ocupación media prevista por la actividad.

2. De lo misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

3. Cuando la superficie de la actividad supere los 500 metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de al menos 9 metros de longitud por 3 metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unos bandos perimetrales libres de un metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada 1.000 m2 adicionales, salvo que de las condiciones particulares acreditadas de la actividad se dedujera una necesidad mayor o menor.

Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial "servicios empresariales cualificados"

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso global terciario en las categorías de "oficinas" o "comercial" según el predominio en estas actividades empresariales de una u otra cualidad, a efectos de su asimilación.

Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso global terciario en las categorías de "oficinas" o "comercial" según el predominio en estas actividades empresariales de una u otra cualidad, a efectos de su asimilación.

CAPITULO 6. USO DOTACIONAL.

Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global dotacional definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Equipamientos, servicios públicos y espacios libres. La definición, categorización y características se enumeran a continuación.

a) Equipamientos: El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los equipos que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar. Se desglosa en las siguientes sub-categorías:
   - Deportivo: El uso pormenorizado deportivo comprende las instalaciones para la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Su configuración se adecuará a las dimensiones regladas de cada práctica deportiva.
   - Educativo: El uso pormenorizado educativo integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, su preparación para su plena inserción en la sociedad y el desempeñe de actividades económicas. Se diferencian los siguientes tipos, en coherencia con la definición del sistema reglado de enseñanza pública y la escala de municipio:
     - Escuelas infantiles.
     - Centros de educación primaria.
     - Centros de educación secundaria obligatoria.
     - Centros de bachillerato y formación profesional de grado medio.
     - Centros de educación especial.
     - Centros de educación de adultos.
     - Centros de enseñanzas artísticas.
     - Centros de enseñanzas de idiomas.

Los usos y centros de enseñanza privada en régimen concertado se asimilan a los anteriores en cuanto a cumplimiento de las determinaciones aplicables según tipos de centros.

Los usos de enseñanza no reglada en régimen de negocio privado (academias y similares), así como las actividades de guarderías infantiles privadas no se consideran incluidas en este grupo de usos, sino que, sin perjuicio de lo normativa sectorial que le sea de aplicación, se asimilarán a los usos terciarios cuyas demandas funcionales y espaciales sean más parecidas.

- Servicios de interés público y social (SIPS):
  - Administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles que precise el municipio u otras Administraciones con sede en el mismo, así como la atención a los ciudadanos.
  - Bienestar social: Engloba los equipos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, así como la asistencia social a colectivos necesitados. Se desglosa en los siguientes:
    - Hogares y clubes de mayores: Centros gerontológicos abiertos, destinados a facilitar y promover la convivencia de personas mayores y su participación en la vida ciudadana.
    - Guarderías: Centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral de los padres y madres. Cuando no tengan la consideración reglada de escuela infantil se ajustarán a las condiciones de la normativa específica.
    - Centros de servicios sociales: Equipo básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social.
    - Centros de día de mayores: Equipo especializado de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna de mayores con autonomía reducida.
    - Centros de día de menores: Centros que fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar deficiencias socioeducativas de menores, potenciando su desarrollo personal y su integración social y de sus familias.
    - Centros de bienestar social especializados sin alojamiento: Equipos con la finalidad de prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los colectivos que atienden.
    - Centros de alojamiento temporal: Para atención de colectivos específicos como casas de acogida de mujeres, emigrantes, alberques para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas a alojamiento temporal de afectados por ruinas o actuaciones de rehabilitación pública.
    - Residencias de alojamiento estable: Equipamiento de fórmulas intermedias entre la vivienda y la residencia colectiva, albergando junto a la primera zonas comunes para su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad. Incluye residencias de mayores, de estudiantes, de menores, albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros de personas con minusvalías, así como alojamientos en promociones públicas (o privadas de concesión pública),

destinados a personas que necesiten alojamiento con ayuda pública, en función de su situación social o de dependencia.
    - Residencias de alojamiento transitorio público para personas o colectivos especiales, con riesgo o en situación de exclusión social, a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, del Derecho o la Viviendo en Andalucía.
- Salud: Dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se encuadran, para la escala del municipio:
    - Hospital comarcal de alta resolución: Destinado a prestar servicios especializado a la comarca, incluyendo hospitalización.
    - Centro de salud: Destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, con servicios mínimos de medicina general y pediatría.
- Socio-cultural: Integra dotaciones soporte de actividades culturales tradicionales, destinada a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de los artes, así como actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.
    - Centros cívicos o culturales: Integra, casas de juventud o de otros colectivos, centros culturales, de educación de adultos, salas de exposiciones y análogos.
    - Centros cívicos poli funcionales: Equipamientos socioculturales de carácter diversificado y polivalente.
    - Bibliotecas y archivos: Centros con colecciones organizadas de libros, publicaciones y registros sonoros y audiovisuales, con la finalidad de facilitar el acceso a los mismos, con fines de información, educación o recreo.
    - Museos: Dotación destinada a la exposición y, en su caso a la conservación y exhibición de materiales relacionados con la cultura y patrimonio.
    - Cultural recreativo: Dotaciones donde se desarrollan actividades vinculadas al ocio, tiempo libre y esparcimiento en general, pudiendo incluir: Teatro, sala de proyecciones, salas de audiovisuales, talleres de actividades culturales, danza, baile y similares.
    - Centros de culto: Dotaciones para el desarrollo de actividades religiosas y de asistencia en dicha materia a la población, así como soporte de actividades sociales e institucionales. Admite el uso compatible de una vivienda para el sacerdote o asimilable según confesión.
- Equipamientos de economía social: Dotación pública (o privada en concesión) destinada a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, autoempleo, inserción laboral y cooperativismo. Integra opciones como las siguientes:
    - Escuela taller.
    - Casas de oficios.
    - Vivero de empresas.
    - Oficinas de orientación, información y asesoramiento para la creación y gestión de empresas.
    - Agencias de desarrollo local de proximidad.
    - Oficinas de prospecciones de empleo.
    - Formación de emprendedores sociales, jóvenes, desempleados, aprendices, mujeres.
    - Centros de exposición temporal de bienes y productos para el fomento de la economía de la comarca.

b) Servicios urbanos: Comprende los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la administración local:
   - Abastecimiento alimentario: Servicios para proveer productos de alimentación, gestionados directamente por la Administración, tales como mercados, mataderos y similares.
   - Policía y defensa: Servicios que incluyen la policía local, guardia civil, e instalaciones para la defensa. Pueden incorporar residencia de los agentes, en instalaciones que tradicionalmente se incorpora al centro de servicio como las casas cuartel de la guardia civil.
   - Servicios funerarios: Instalaciones para el enterramiento de restos humanos y servicios auxiliares: Cementerio, tanatorio. El servicio de tanatorio se podrá prestar en régimen privado y en suelo público mediante concesión.
   - Servicio de Bomberos.
   - Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Instalaciones destinadas a maquinaria y vehículos de limpieza, depósito de vehículos abandonados, centros de protección animal y similar.
   - Instalaciones de recinto ferial.
   - Servicios e infraestructuras que requieren edificación, tales como depósitos de agua y tratamiento de la misma, estación depuradora de aguas residuales, gestión de residuos, subestaciones eléctricas, centros de transformación, centrales telefónicas y de telecomunicaciones y similares. La titularidad podrá estar adscrita a entes consorciados o a compañías privadas que presten los servicios.
   - Servicios de transporte: Servicios de apoyo a la movilidad urbana e interurbana. Estación de autobuses, apeaderos y similares.
   - Servicios de aparcamiento público (o privado prestando servicio público), en recintos habilitados en espacios abiertos, en edificios exclusivos o en sótano de espacios libres o de edificios de otros usos. Se excluyen los aparcamientos asociados a la red viaria, así como la dotación privada de aparcamientos exigible a cada uso, en función del estándar aplicable.

c) Espacios libres: Comprende los terrenos dotacionales destinado al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a proteger y acondicionar el espacio viario o de otras infraestructuras y, en general a la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por el predomino de espacios terrizos o pavimentados para su uso peatonal, las plantaciones de arbolado y jardinería, y la escasa edificación, limitada al servicio de esparcimiento, en la proporción indicada en cada tipo de espacio. Se desglosa en los siguientes tipos:
   - Parques urbanos: Comprenden áreas mayoritaria y preferentemente forestadas, de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas para fomentar diferentes posibilidades de esparcimiento.
   - Recinto ferial: Corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a las actividades lúdicas de las fiestas anuales de la localidad, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, mítines, conciertos al aire libre, etc.}
   - Plazas y jardines: Corresponde a las áreas estanciales de alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento, así como mobiliario urbano, estando destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población del entorno más inmediato a escala de barrio.
   - Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas libres destinadas específicamente a la infancia, contando con un recinto delimitado y cerrado en el que se integran mobiliario urbano específico de juegos. Se podrán integrar en recintos diferenciados habilitados en el resto de espacios libres anteriores.

Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos

1. Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de equipamientos y servicios públicos:
   a) Con carácter general, en el nivel de concreción en la calificación establecida en los Planos de Ordenación así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, caben todas las pormenorizaciones y desagregaciones sucesivas de inferior nivel que se han establecido en el artículo 10.6.1. No obstante, en caso de contradicción del equipo o servido a implantar con objetivos específicos de determinadas reservas concretadas y justificadas para una determinada finalidad en la Memoria de Ordenación de PGOU, deberá justificarse mediante Informe de los Servicios Municipales.

   b) Las calificaciones dotacionales establecidas en el nivel de concreción más global y las calificadas desde el PGOU como "sistema general", forman parte de la "ordenación estructural" y, salvo que formule innovación de dicho carácter, no podrán alterarse por la ordenación pormenorizada, que se limitará a desagregar en los usos pormenorizados más convenientes de entre los que puede pormenorizarse según los artículos 4.2.4. y 10.6.1. de estas NNUU.

   c) En cualquier uso de equipamientos y servicios públicos, se entenderán comprendidos como usos compatibles, los propios del programa del centro según la legislación y normativa sectorial que les afecten en cada momento.

2. Sustitución de usos de equipamientos y servicios públicos.

   a) La sustitución de los usos de equipamientos de sistemas locales deportivos, educativos y de SIPS entre sí, que no desafecte suelo de uso público es una modificación de ordenación pormenorizada.

   b) Lo sustitución de equipamientos y servicios públicos de sistemas locales por espacios libres se realizará por innovación de la ordenación pormenorizada. La sustitución inversa, es decir de espacios libres por equipamientos y servicios, deberá tramitarse por el procedimiento especial de artículo 36.2.c)2° de la LOUA y, cuando afecten a sistemas generales será siempre innovación estructural; debiendo acreditarse, cuando se trata de sistemas generales de espacios libres que se mantiene el estándar de PGOU de dicho sistema.

Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la Ley Orgánica de Calidad de la Educación (LOCEJ), y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de 2 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo

1. En las parcelas de uso deportivo abierto se permite con carácter general una superficie edificada del 10 % de la parcela con destino a vestuarios, aseos y servicios complementarios. Los graderíos no computan superficie edificada, salvo la que bajo los mismos esté cerrada para los destinos antes indicados.

2. Cualquier parcela de uso deportivo abierta del régimen del apartado 1 anterior, en la que se precise más superficie edificable, o se desee cubrir por completo la instalación, y dichos supuestos no estuviesen previstos en la ordenación pormenorizada del presente PGOU o la del instrumento de planeamiento de desarrollo, se precederá de acuerdo con las siguientes determinaciones, salvo que estuviese prohibido expresamente en las condiciones particulares de zona por razones de protección del patrimonio histórico o paisajístico:
    a) Se formulará un Estudio de Detalle, en el que se justificará la volumetría adecuada y su inserción paisajística en el medio urbano y en el paisaje.
    b) La ocupación de la edificación no superará el 80% de la parcela.

Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los usos específicos que comprende este uso pormenorizado según el artículo 10.6.1. sin limitación alguna.

2. La edificabilidad aplicable con carácter general, salvo que en los Planos de Ordenación de calificación se establezca ordenanza específica aplicable, se establecen las siguientes:
    - Hasta 500 m2 de parcela: 2 m2t/m2s.
    - Hasta 1.000 m2 de parcela: 1,50 m2t/m2s.
    - Hasta 2.000 m2 de parcela: 1,25 m2t/m2s.
    - Más de 2.000 m2 de parcela: 1,00 m2t/m2s.

3. No obstante en el caso de usos de SIPS que requieran volumetrías especiales por su finalidad, ya sea con carácter general o especial para determinados elementos, se formulará un Estudio de Detalle en el que se justificará la volumetría adecuada en relación con el programa funcional de equipamiento y su inserción en el paisaje urbano y en particular, en relación al patrimonio catalogado próximo, en cuyo caso prevalecerá lo regulado en las normas de protección del mismo.

4. Las parcelas calificadas de SIPS en los que se implanten equipamientos administrativos o de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

5. Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso industrial o terciario, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dichos usos.

Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos

1. Las instalaciones y edificaciones destinadas a servicios funerarios, policía y defensa, se ajustarán al programa y superficie edificable requerida por su normativa sectorial específica.

2. En el caso de que cualquier suelo destinado a servicios urbanos por el PGOU en el suelo urbano y urbanizable fuese desafectado de su destino al servido público, podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los usos de equipamiento mediante simple innovación de la ordenación de carácter pormenorizado.

3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario tipo mercado, cumplirán, aparte de las que tuviera establecidas el Ayuntamiento para la prestación de dicho servicio, las del uso pormenorizado comercial.

Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres

1. Parques urbanos:
   a) Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada
   b) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del 10% de su superficie o los doscientos (200) m2, sin rebasar la altura de 5 metros.
   c) Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de seguridad y perspectiva de género, mínimo mantenimiento y de consumo de agua.

2. Plazas y jardines:
   a) Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.
   b) Los jardines dedicarán al menos el 30% de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.
   c) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los 4 metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo de recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los 12 metros cuadrados de superficie construida y 4 metros de altura.

3. Áreas de juego y recreo de niños:

   Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidos de seguridad en los parques infantiles.

4. Condiciones de urbanización: El diseño y urbanización de estos espacios se regula adicionalmente por las condiciones de urbanización de Título 11 de las presentes NNUU.

CAPITULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados

1. El uso global comunicaciones e infraestructuras definido en el artículo 4.2.3. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Viario y servicios infraestructurales. La definición, categorización y características se enumeran a continuación:

a) Uso de viario: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y aparcamientos asociados al viario y de los medios de transporte colectivo en superficie. El viario se jerarquiza según su funcionalidad en el Plano de Ordenación o.2 para el territorio municipal, y en el Plano de Ordenación o.9 para el núcleo urbano:
   - Viario territorial: Constituido por las carreteras, cuyas condiciones de uso se regulan por la legislación sectorial correspondiente, que se integra en el Capítulo 5 del Título 5 de estos NNUU.
   - Viario urbano: El Plan integra la siguiente jerarquía:
     - Viario estructurante 1 (Ejes de penetración a la población): Constituye el primer nivel de jerarquía funcional y forma parte de la ordenación estructural. Su sección mínima es de 20 metros.
     - Viario estructurante 2 (Vias principales de acceso): Constituye el segundo nivel de jerarquía funcional y forma parte, junto con el resto, de la ordenación pormenorizada. Su sección mínima es de 15 metros.
     - Viario estructurante 3 (Vias urbanas de primer orden): Constituye el tercer nivel de jerarquía funcional y forma parte, junto con el resto, de la ordenación pormenorizada. Su sección mínima es de 12 metros.
     - Viario complementario (vías Urbanas de 2do orden): Constituye el cuarto nivel de jerarquía. Su sección mínima será de 10 metros.
     - Red varía compartida rodada-peatonal, cuyo acceso se podrá limitar sólo a residentes.
     - Red peatonal: Uso exclusivo para peatones.
     - Red de carril bici: Uso preferente de bicicletas.

b) Uso infraestructuras: Este uso está integrado por los terrenos por los que discurren los elementos e instalaciones afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras. Los ámbitos no lineales (depósitos, estación depuradoras, subestaciones y similares) que requieren calificación específica de suelo, se adscriben al concepto de "servicios urbanos e infraestructuras", definido en el artículo 10.6.1.
   - Redes territoriales de infraestructuras: Se regulan por la correspondiente legislación sectorial, que se integra en el Capítulo 7 de Título 5 de estas NNUU.
   - Redes urbanas de infraestructuras: Constituyen los servicios generales o locales que dan servicio al núcleo urbano. Se contemplan las siguientes:
     - Red de abastecimiento de agua.
     - Red de saneamiento.
     - Red de distribución de energía eléctrica.
     - Red de alumbrado público.
     - Red de telecomunicaciones.

Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas.

Con carácter general estos usos están sometidos a las normativas sectoriales correspondientes, así como a las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras, y a las condiciones técnicas de diseño de Título 11 de las presentes NNUU.

TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11 .1.1. Objeto y aplicación

1. Las disposiciones de este Título, tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el municipio de Macael, en ejecución directa de las determinaciones de PGOU o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o adoptar un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán de ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordenanzas de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario fijados por estas NNUU.

3. Adicionalmente serán aplicables las prescripciones técnicas de las compañías suministradoras de los diferentes servicios.

CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del PGOU, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

2. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público.

1. El viario urbano se ajustará a las dimensiones mínimas especificadas en el artículo 10.7.1 de estas NNUU, según la jerarquía asignada al mismo.

2. Para el viario preexistente sometido a reurbanización podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en el apartado anterior.

3. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de a conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario estructurante y complementario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráficos será preferido en los viarios de ámbito local.

3. En general, las bandas de circulación serán de 350 centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta 300 centímetros como mínimo o a 450 centímetros como máximo.

Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:
   a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de 120 centímetros.
   b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante.

5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal se incrementará en la medida de lo posible.

6. Cuando en zonas de la ciudad existente los anchos mínimos de circulación peatonal no puedan ser atendidos se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.

8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada, salvo supuestos de soluciones singulares preexistentes, como altozanos, en que se preservarán dichas soluciones.

Articulo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.
3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:
    a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de 200 centímetros, para el secundario y el local de 180 centímetros y para el industrial de 220 centímetros.
    b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de 450 centímetros, y para el secundario y el local de 425 centímetros.
    c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de 450 centímetros y para el viario industrial de 475 centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptarán a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.2.6. El espacio reservado o la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reseñados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres, como mínimo en las áreas afectadas por la red básica.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas a espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico redado y peatonal.

3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas serán como mínimo de 120 centímetros paro vías unidireccionales y de 200 centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráficos. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización de Sectores afectados se reseñarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en la que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la segregación en altura entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea, diferenciando con texturas o materiales la calzada de la acera.

3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a velocidad similar a los peatones.

Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario estructurante y complementario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

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

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el núcleo urbano. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

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

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

Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento 150 metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

Artículo 11.2.10. Trazado en alzado

1. En los cambios de rasante de viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.

2. En general para el diseño en alzado del nuevo viario urbano se recomienda:
   a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.
   b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
   c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del nuevo viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10%. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:
   a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
   b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.
   c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
   d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 de volumen total.
   e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determina dos casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de 8 metros.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas

CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 11 .3.1. Condiciones Generales

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:
   a) Jardinería y arbolado.
   b) Riego.
   c) Drenaje.
   d) Pavimentación.
   e) Alumbrado público.
   f) Mobiliario urbano.
   g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distinguen los tipos de usos definidos en el artículo 10.6.7.

2. Plazas, jardines y áreas de recreo de niños: En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:
   a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen e pape de este espacio en la trama urbana.
   b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
   c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y. según la dimensión de los mismos, juegos de niños.

3. Parques urbanos: Son espacios de gran relevancia en la trama urbana y su diseño contribuirá a la mejora del paisaje urbano con la incorporación de al menos:
   a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
   b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
   c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías

naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.

d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.

4. Los itinerarios peatonales cumplirán lo normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio.

Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, e vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea especifico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 11.3.4. Sistema de riego.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras

1. Suelos: Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser arena-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se amantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compost" de basuras urbanas.

Artículo 11.3.6. Plantación y siembra

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:
   a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
   b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Se recomienda la aplicación de los principios básicos de las técnicas de la xerojardinería en la selección del tipo de plantas y optimización de sistemas de riego.

3. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

4. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren al menos las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

6. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

Artículo 11.3.7.Conservación de los jardines.

1. En el capítulo de conservación del Proyecto de jardinería se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos de las especies propuestas, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo, salvo que se acredite que los Servicios municipales de mantenimiento de jardines ya dispone de las mismas.

CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

Artículo 11.4.1. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por sujeciones que garanticen la segundad, y que puedan ser desmotadas por los servicios de mantenimiento.

Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles

Los elementos de juego en las zonas infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 yodemos las siguientes:

a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
b) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
c) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños y niñas tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
d) Las áreas de juego contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO ANTIGUO

Artículo 11.5.1. Aplicación

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna de la Zona de Casco Antiguo, definida en los Planos de Ordenación Calificación.

2. Serán de aplicación supletoria el resto de Normas de Urbanización del presente Título 11.

Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Centro Histórico

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Centro Histórico deberán desarrollar las directrices de urbanización contenidas en las presentes NNUU 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.

Artículo 11.5.3. Subterranización de las infraestructuras

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de infraestructuras por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Casco Antiguo deberán incluir el soterramiento todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras. Los proyectos que supongan el levantamiento del pavimento pero no tengan por objeto la renovación de infraestructuras, dejarán dispuestas las canalizaciones, con las especificaciones técnicas adecuadas, que permitan en otro momento acometer fácilmente por ellas la sustitución de las infraestructuras aéreas.

3. Los proyectos de nuevos edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

4. Excepcional mente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de lo delimitación de los Sectores, hasta donde la capacidad sea suficiente.

Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán redes 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 costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Estanqueidad de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

   La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a P = 0,07xLxD, siendo:

   P: Pérdida total en la prueba en litros.
   L Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
   D: Diámetro interior de la tubería en metros.

5. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

6. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

7. Será aplicable en el municipio la normativa del Reglamento de Prestación del Servicio de la compañía suministradora GALASA. de Abastecimiento de Agua Potable.

Artículo 11.6.3. Red de saneamiento

1. En las áreas de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo separativo, transportándose las aguas residuales y pluviales de forma separada. En las renovaciones de la red de saneamiento existente, en la medida de lo posible se tenderá a la separación de ambos tipos de aguas.

2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

3. En general, el trazado en planta de las redes de saneamiento se ajustará al eje de la calzada.

4. En lo referente a las condiciones particulares sobre las redes de saneamiento, depuración y vertido se estará a lo dispuesto a la normativa específica municipal, y en su defecto a las normas y recomendaciones de la compañía suministradora.

5. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.

6. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.
   - Sección mínima: Ø 200 mm.
   - Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados {o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:
     - Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm3.
     - La pérdida máxima P permitida durante media hora: P = 0,25 x (1+0,5 x J x L+ d) x L x d

Donde,

P: Cantidad de agua perdida en litros.
J: Pendiente del conducto en tanto por uno.
L Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
d: Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

8. Será aplicable en el municipio la normativa del Reglamento de Prestación del Servicio de la compañía suministradora GALASA de Saneamiento de Aguas Residuales.

Artículo 11.6.4. Alumbrado público

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes, así como a lo dispuesto en el 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 y en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas. El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que 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.

4. 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 igual o inferior a 10 metros.

5. 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. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. 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.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio. Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo y la consiguiente contaminación lumínica, disminuyendo las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos y edificaciones a implantar, de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955 /2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a re urbanizar sean ya subterráneas se evaluará la conveniencia de renovar los conductores.

4. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alto, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

5. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.
3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

4. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

5. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzco el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre a salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseñe se ajustará a la normativa específica de aplicación.

8. La regulación y gestión de nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de lo Telecomunicaciones y Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radio eléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radio eléctricas.

9. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación, de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y de salubridad pública.

Artículo 11.6.7. Red de riego

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado de viario urbano y de los espacios libres.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicos, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de negó programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas especificas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos

1. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para lo ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con los características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre residuos sólidos.

2. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje.

3. Se recomienda la implantación progresiva de contenedores de tipo enterrado, de acuerdo con programas municipales al efecto.

TÍTULO 12. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.1.1. Suelo urbano consolidado

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado, conforme al artículo 45.2.A LOUA.

2. Los terrenos incluidos en esta clase de suelo están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el art. 51 LOUA, según las determinaciones de este Plan General.

Artículo 12.1.2. Zonas de suelo urbano consolidado

1. Dentro del suelo urbano consolidado de Macael se distinguen las siguientes zonas de edificación:
   - Casco Antiguo (RCA)
   - Manzana Cerrada (RMC)
   - Unifamiliar Adosada (RUD)
   - Aislada (RUA)
   - Conjunto unitario (RCU)
   - Industrial (I)
   - Terciario (T)

Artículo 12.1.3. Condiciones particulares de las ordenaciones

1. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declaren expresamente fuera de ordenación, en cuyo caso sólo podrán sustituir su actividad por otra compatible con las normas de su zona.

2. Las normas contenidas en este Título son de aplicación directa en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable ordenado. Asimismo son de aplicación en el resto del suelo urbanizable, cuyos planes parciales deberán respetar estas condiciones particulares, justificando la necesidad de crear otras nuevas. Cuando la unidad mínima de edificación sea la manzana completa, los Planes y Estudios de Detalle podrán aplicar libremente normas y ordenaciones volumétricas específicas.

Artículo 12.1.4. Edificios singulares

1. Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción. En este sentido, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.

2. Son edificios singulares:

a) Los de uso público o colectivo (equipamientos), de titularidad pública o privada, en parcelas cuyo tamaño sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, o bien que destaque claramente de las del entorno. Para este grupo, el proyecto de obras contemplará el adecuado estudio de entorno y la justificación de sus decisiones.
b) Los situados en esquinas y ejes de perspectivas del viario estructurante, que el Ayuntamiento estime procedentes, mediante el oportuno acuerdo.
c) Los que comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados y por su posición en la trama constituyan focos o hitos urbanos, considerándose como tales los encuentros entre viales estructurantes.
d) Los que presenten problemas de interpretación de alturas, medianerías o fondos máximos, de forma visible desde la vía pública.
e) En estos dos últimos casos se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

3. Condiciones de los edificios singulares:

a) Condiciones de forma y aprovechamiento
   - Se exceptúan del cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas, que podrá superarse hasta un máximo de dos plantas por encima de la correspondiente a la zona. Ello conllevará la figura de planeamiento oportuna en cada caso, que garantice el cumplimiento de esta normativa y justifique la mejora para la ciudad.
   - Deberán transferir el aprovechamiento que exceda del normal que les corresponda por ordenanza.

b) Condiciones de diseño:
   - La edificación debe componer una imagen deseable en relación con el entorno.
   - Sus sombras no deben perjudicar ni a los colindantes ni al espacio público. A tal efecto, su altura mantendrá la proporción que establece su normativa de zona respecto de la anchura de viario y separación de colindantes.
   - Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no solo en cuanto a materiales, calidad y envejecimiento, sino en cuanto al acabado, remates y ejecución.
   - Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas y color), buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios. Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima local.
   - Constituirán agrupaciones o conjuntos edificados aislados, no generando medianerías de ningún tipo.
   - El Ayuntamiento deberá aprobar la imagen del edificio pudiendo exigir la presentación de alternativas de anteproyectos y seleccionando aquella que mejor contribuya a la imagen del municipio, en función de la ejemplaridad que deba tener la edificación que se pretende.
c) Condiciones de uso
   - Los locales de pública concurrencia supondrán como mínimo el 40% del total, excluidos aparcamientos y almacenes.
   - Los aparcamientos se regirán por la normativa de los de carácter público. Las dotaciones obligatorias se calcularán en función de los usos previstos, considerando el conjunto de usos terciarios -incluidas las zonas de público- como sala de ventas de una agrupación terciaria. El conjunto se incrementará en un cincuenta por ciento (50%) como mínimo.

d) Condiciones de seguridad:

Las medidas que se adopten para la evacuación de emergencia y protección contra incendios deberán considerar las medidas especiales que se establezcan en función de los medios disponibles en el municipio y del tiempo de respuesta ante emergencias.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASCO ANTIGUO (CA)

Artículo 12.2.1. Ámbito y objetivos

1. Ámbito

Comprende zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, dentro de un trazado urbano histórico o tradicional, que debe mantener determinadas cualidades ambientales.

Mantienen una gran coherencia urbana, contiene los centros representativos y es precisamente esa noción de centralidad, la característica principal de esta zona.

2. Objetivos

a) Aumentar la capacidad del escaso viario existente.
b) Realizar operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos en lugares estratégicos para, además de favorecer lo anterior, afirmar el carácter de centralidad y representatividad.
c) Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros recuperando la continuidad perdida en muchos casos, en el proceso edificatorio.
d) Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.

Artículo 12.2.2. Normativa de aplicación

En el Casco Antiguo son de aplicación las condiciones de ordenación, edificación y uso de la edificación en Manzana (M) reguladas en el Artículo 12.3.2, Artículo 12.3.3 y Artículo 12.3.4 respectivamente, debiendo cumplir las condiciones ambientales reguladas en este capítulo.

Artículo 12.2.3. Condiciones generales de composición de fachadas.

1. La integración de las obras de nueva planta en el Casco Antiguo deberá basarse en un análisis de los edificios de su entorno, considerando sus diferentes elementos de composición arquitectónica, estructurados en tres niveles. Todo ello se documentará de forma escrita y gráfica en los proyectos.

a) Primer nivel: Forma y proporciones generales

- No se admitirán terrazas entrantes, patios abiertos ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.
- Proporción general del edificio (altura máxima y altura de plantas), que deberán acomodar a las edificaciones históricas de su entorno inmediato hasta el límite de sus parámetros posibles. El

Ayuntamiento admitirá una altura superior cuando existan edificaciones colindantes con alturas superiores. Este incremento no afectará al número de plantas.

- Proporción de macizos y huecos, que deberán resolver preferentemente mediante ritmos seriados hasta el suelo, sin segregar la planta baja de la composición. No se permite ninguna instalación ni elemento visible que no esté perfectamente integrado en los huecos o en los macizos (rejillas, huecos de ventilación, instalaciones de todo tipo).
- Proporción de los huecos, preferentemente con predominio de la verticalidad (variable según el contexto).
- Composición unitaria de la fachada, con arranque (zócalo), plano de fachada (distinguiendo a veces las plantas baja, primera y última) y remate (cornisa).

b) Segundo nivel: Tratamiento específico de los elementos arquitectónicos y constructivos diferenciados:

- Zócalos. Diferenciados, o no, del resto de la fachada. Continuos y de materiales resistentes.
- Paños ciegos. Conservarán el plano de fachada. Serán homogéneos, no rugosos, de revocos continuos o de ladrillo, con predominio de la junta horizontal
- Carpinterías. Deben armonizar con el conjunto, sin destacar por forma o color.
  Las persianas, de existir, son un elemento más de la carpintería (generalmente dividida en hojas). Se prohíben las cajas vistas o salientes de persianas enrollables.
- Jambas, alféizares y dinteles. Elementos constructivos y de ornamentación, identificables por su tratamiento específico, y generalmente inexistentes en la arquitectura popular.
- Balcones. En primera planta pueden integrarse en una moldura corrida (balconada). En el resto suelen ser independientes. Cuando se resuelven con elementos de tracción, la losa es ligera. Su vuelo suele coincidir con el de la cornisa de remate
- Cornisas. Como elemento ornamental, existirá, o no, en función del entorno, salvo en edificios singulares.

c) Tercer nivel: Características de los materiales

- Materiales. Normalmente deben predominar el revoco continuo y los acabados en piedra natural en zócalos, cornisas, vuelos y recercados. El aplacado, muro cortina o ladrillo visto, es excepcional y no podrá utilizarse indiscriminadamente sino de modo singular. Las carpinterías deben ser metálicas o de madera, sin brillo.
- El color dominante será blanco. Los demás colores o tonos estarán subordinados al mismo, evitando los tonos brillantes. Se evitarán los tratamientos indiscriminados de colores, debiendo identificarse los diferentes elementos arquitectónicos. La pintura de la cerrajería se ceñirá a tonos mates próximos al color del hierro forjado, o de la madera.
- Las texturas de paramentos serán preferentemente lisas y los acabados en mate. Se prohíben los revocos granulares y rugosos.

2. El Ayuntamiento de Macael podrá denegar o condicionar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

3. Se prohíbe la utilización de elementos aislados de imitación historicista (molduras, recercados, rejerías) superpuestos a una composición de fachadas que ignora el contexto.

4. La fachada de los edificios deberá componerse 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.

5. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos, evitando 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 sesenta (60) centímetros. El zócalo, si se singulariza, será corrido en toda la fachada.

6. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos treinta (330) 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 abriendo hacia dentro. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

Artículo 12.2.4. Cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y miradores, con prohibición de otros cuerpos volados cerrados:

   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 a la fachada no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, el cual no podrá exceder de ciento ochenta (180) 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 cincuenta (50) centímetros.
   c) 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, que puede ser enrejado o acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (45) 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.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

Miradores	Cien por cien (100%)
Balcones y balconadas	No computan

3. Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a cincuenta (50) centímetros.

4. Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada.

5. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, de balcones, balconadas y miradores, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

6. En aceras de menos de dos (2) metros, o calles peatonales de menos de seis (6) metros, se prohíben salientes de rejas de más de cinco (5) centímetros en planta baja. Para mayores anchos, el saliente máximo será de veinte (20) centímetros.

7. Las losas de los cuerpos salientes tendrán un canto máximo de 12 centímetros en los extremos.

Artículo 12.2.5. Elementos salientes de fachada.

1. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

2. Los zócalos, jambas y recercados podrán sobresalir un máximo de siete (7) centímetros.

   Singularmente (portales) podrán alcanzar los diez (10) centímetros. El ancho máximo de recercados será de 30 centímetros.

3. A menos de tres metros de altura, ningún elemento saliente podrá tener más de 10 centímetros.

4. Las cornisas de remate y aleros podrán sobresalir un máximo de 50 centímetros

5. Las molduras y cornisas de plantas podrán sobresalir un máximo de 30 centímetros

Artículo 12.2.6. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

2. Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o espacio libre público con petos macizos construidos con los mismos materiales y pintados en el mismo color del resto de la fachada, o bien con barandillas.

3. Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Se prohíben los bajantes vistos en planta baja. En caso de ser parcialmente vistos, deberán ir alojados en cajas abiertas en el paramento de fachada. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Artículo 12.2.7. Tratamiento de los locales 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, incluidas las plantas bajas.

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 no opacas, escamoteables, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

Artículo 12.2.8. Elementos visibles.

Los anuncios publicitarios se diseñarán cuidadosamente, presentando propuestas de Rótulos, Logotipos, Marcas, etc., para su aceptación por el Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia de Apertura, así como marquesinas y toldos móviles, elementos de iluminación, etc., que deberán justificar claramente su integración de entorno. Cualquier rótulo publicitario se realizará con letras sueltas, y el soporte, de existir deberá permitir la percepción del plano de fachada, sin interrumpirlo.

Artículo 12.2.9. Instalaciones visibles los edificios.

1. Se entiende que un elemento es visible cuando lo es desde vía pública o desde cualquier vista frontal o lateral, hasta la altura del propio elemento.

2. Los proyectos de nueva edificación, reforma integral y reforma parcial, cuando afecten a las instalaciones visibles en los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y la ocultación de posibles vistas sobre las mismas.

3. Las instalaciones tales como depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, etc. se deberán ubicar integradas en la composición general del edificio y ocultadas de vistas.

4. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado, antenas y conductos de extracción o ventilación, en lugares visibles.

5. Los huecos o rejillas que tuvieran que ir en fachada, se enmascararán por completo en huecos o vanos.

6. El Ayuntamiento de Macael podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubierta cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE MANZANA CERRADA (RMC)

Artículo 12.3.1. Ámbito y objetivos

1. Esta ordenanza es de aplicación en el suelo urbano consolidado de Macael, en las zonas que se señalan en los planos. Dentro de esta zona se delimita un perímetro de Casco Antiguo, sometido a regulación específica en el presente Titulo.

2. Comprende zonas consolidadas por la edificación con vacíos que permiten obtener o ampliar equipamientos y que, en ocasiones, requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores.

3. La edificación se ha producido en manzana cerrada, con intensidad y disposición de la edificación variada, según las iniciativas que han intervenido.

4. Las normas de esta zona reconocen y consolidan su estructura urbana, permitiendo una cierta colmatación de la trama, tratando de ocultar medianerías visibles.

Artículo 12.3.2. Condiciones de ordenación

1. Sistema de ordenación

Se establece como sistema de ordenación el de Alineaciones a Vial.

La alineación será obligatoria en la planta baja, admitiéndose retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas.

Parcela mínima

Ninguna parcela existente se considera no edificable por sus dimensiones. A efectos de agregaciones y segregaciones, se establecen los mínimos siguientes:

a) En edificios de hasta tres plantas (PB+2P)
   - Superficie 70 m2s
   - Fachada y diámetro mínimo inscribible 6 m

b) En edificios de más de tres plantas (PB+2P)
   - Superficie 200 m2s
   - Fachada y diámetro mínimo inscribible 10 m

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar las edificaciones en parcelas de menor superficie.

Artículo 12.3.3. Condiciones de edificación

1. Alineaciones, jardines o porches en fachada

Las fachadas se construirán en el plano de la alineación oficial. Se exceptúan de esta regla las alineaciones que puedan establecerse en un Estudio de Detalle para generar porches o pasajes públicos con un ancho mínimo libre de obstáculos de tres (3) metros, comprendiendo tramos enteros de calle.

2. Separación a linderos

Será nula. En el límite del Suelo Urbano con el No Urbanizable de Especial Protección, o con un espacio privado libre de edificación, cualquier cuerpo edificado se retranqueará un mínimo de dos (2) metros del lindero, teniendo consideración de fachada todos los paños sobre rasante.

3. Ocupación

Libre

4. Fondo máximo

Para las plantas altas se establece en veinte (20) metros.

5. Edificabilidad máxima
   - Edificación en 2 plantas: 1,85 m2/m2.
   - Edificación en 3 plantas: 2,70 m2/m2.
   - Edificación en 4 plantas: 3,50 m2/m2.
   - Edificación en 5 plantas: 4,20 m2/m2.

6. Altura máxima
   a) El número máximo de plantas se establece en el plano de Ordenación Completa.

   b) El cumplimiento de las condiciones de volumen y estéticas de las NNSS podrá implicar modificaciones de estos parámetros de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 4 del Título 9.

   c) En todo el núcleo principal de Macael, excepto en el barrio de El Collado, se permite una planta ático, retranqueados tres metros de la línea de fachada y de los linderos, con objeto de no producir medianerías sobre las parcelas colindantes. En dicha planta se englobarán todas las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Artículo 12.3.4. Condiciones de uso

1. El uso característico es el Residencial.

2. Las compatibilidades de los demás usos se regirán por las Condiciones Generales del Título 10.

CAPÍTULO 4 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA (RUD)

Artículo 12.4.1. Ámbito y objetivos

1. Esta ordenanza es de aplicación en las zonas de Macael que se señalan en los planos.
   Afecta a zonas de parcelas consolidadas con este tipo de edificación.

2. Comprende áreas que se han desarrollado con edificación unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la relación existente entre la parcelación y las unidades diferenciadas de edificación.

3. El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, estableciendo una relación clara entre parcela y vivienda.

Artículo 12.4.2. Condiciones de ordenación

1. Sistema de ordenación

Se establece como sistema de ordenación el de Alineaciones a Vial.

La alineación de viario señala los límites de la parcela. En ella irá el cerramiento. Las fachadas se alinearán en paralelo, con los retranqueos mínimos del artículo siguiente

2. Parcela mínima
   - 90 metros cuadrados.
   - Diámetro mínimo seis (6) metros

– Longitud mínima de fachada de la edificación seis (6 metros)

Artículo 12.4.3. Condiciones de edificación

1. Alineaciones

Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2. Retranqueos de la edificación
   – A vial o viales 3 metros.
   – A lindero posterior 3 metros.
   – Podrá adosarse al lindero de fachada un cuerpo de edificación de una planta, en tres metros y medio (3,5 m) de longitud máxima.
   – Cuando se actúe por tramos completos de calle, el retranqueo a vial será libre
   – Cuando se actúe por parcelas con medianeras, la ocultación de paños medianeros prevalecerá sobre la obligación de retranqueo, no pudiendo dejar nuevas medianeras vistas.

3. Ocupación máxima de parcela

Libre, respetando los retranqueos.

La planta sótano no podrá ocupar más que la planta baja.

4. Edificabilidad máxima

1,7 m2t/m2s, sobre rasante.

5. Altura máxima

Dos plantas (PB+1P) ó 7,00 metros.

Se permite una planta ático (PB+1P+A) retranqueada 3,00 metros de la línea de fachada de la edificación, que ocupe como máximo el 40% de la planta primera. En ella deberá ubicarse todo tipo de instalaciones, cajas de escalera, desvanes, lavaderos y similares. La altura máxima sobre la rasante oficial de acera, de cualquier cuerpo edificado, será de 10,00 metros.

Artículo 12.4.4. Condiciones de uso

1. El uso característico es la vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Oficinas, Comercial, Hotelero, Alojamiento Comunitario, Industrial en Categoría Primera, Recreativo y Dotacional.

CAPÍTULO 5 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA (RUA)

Artículo 12.5.1. Ámbito y objetivos

1. Esta ordenanza es de aplicación en las zonas de Macael que se señalan en los planos.

Afecta a zonas consolidadas o no, por la edificación y urbanización, donde el tamaño de parcela es el parámetro más relevante de su condición urbana central o periférica y donde la edificación se ordena sin referencia a las alineaciones de viario.

2. El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, estableciendo una relación clara entre parcela y vivienda.

Artículo 12.5.2. Condiciones de ordenación

1. Sistema de ordenación

Se establece como sistema de ordenación el de Edificación Abierta o Aislada. La alineación de viario señala los límites de la parcela; en ella irá el cerramiento. Las fachadas respetarán los retranqueos mínimos del artículo siguiente.

Parcela mínima:

A efectos de agregaciones y segregaciones se establecen los parámetros siguientes:

- Superficie igual o mayor de trescientos (250) metros cuadrados.
- Diámetro inscribible mínimo, diez (10) metros

2. Alineaciones

Se considera línea de cerramiento la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas alineaciones o linderos exteriores como frentes a vial tenga la parcela.

Artículo 12.5.3. Condiciones de edificación

1. Retranqueos de la edificación:

Por acuerdo entre parcelas colindantes, o mediante Estudio de Detalle, podrán suprimirse retranqueos interiores, agrupando hasta un máximo de cuatro viviendas. Las separaciones restantes mantendrán un mínimo de cinco (5) metros.

- A vial o viales 5 metros.
- A linderos interiores 3 metros.
- Cuando se actúe por parcelas con medianeras, la ocultación de paños medianeros prevalecerá sobre la obligación de retranqueo, no pudiendo dejar nuevas medianeras vistas.

Ocupación y edificabilidad, máximas de parcela:

La planta sótano no podrá ocupar hasta un 40% más que la planta baja.

Las condiciones de ocupación y edificabilidad son:

- Ocupación 40%
- Edificabilidad 0,8 m2t/m2s.

2. Altura máxima

Dos plantas (PB+1P) ó 7,00 metros.

Se permiten castilletes con ocupación máxima del 25% de la superficie construida con un máximo de treinta metros cuadrados (30 m2) de la planta inmediata inferior, dicha superficie computara a efectos de edificabilidad.

Artículo 12.5.4. Condiciones de uso

1. El uso característico es la vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Oficinas, Comercial, Hotelero, Alojamiento Comunitario, Industrial en Categoría Primera, Recreativo y Dotacional

Artículo 12.5.5. Condiciones ambientales

1. Será objeto de especial protección el arbolado de buen porte existente en estas parcelas.

2. Los proyectos de edificación deberán reflejar en planos de información la posición del arbolado y la edificación lo respetará, incluso a costa de modificar retranqueos obligatorios, si fuera necesario.

Artículo 12.5.6. Agrupaciones de parcelas

1. Las edificaciones aisladas podrán constituir agrupación para compartir acceso a garajes y espacios comunes, con las condiciones siguientes:
La edificación se ordenará libremente, como si la agrupación fuera una única parcela.

2. Los diferentes cuerpos o unidades de edificación en estas agrupaciones, se separarán entre sí una distancia equivalente a la altura máxima (H).

3. El espacio de no ocupación podrá subdividirse en una parte adscrita a las edificaciones individuales y otra parte común, que tendrá una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y se podrá inscribir en él un círculo de diámetro mínimo veinte (20) metros.

4. Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, que deberá ceñir su ocupación a la de la planta baja más un perímetro de tres (3) metros, respetando unos retranqueos mínimos de tres (3) metros de todos los linderos a los que no deba adosarse la edificación.

5. El número máximo de viviendas será el mismo que corresponda a una división de la parcela original en parcelas independientes más un diez por ciento (10%) con redondeo a la unidad más próxima.

6. Se tramitará un proyecto unitario de obras de edificación y urbanización, o un Estudio de Detalle que contenga la división de la actuación en fases y la definición de volúmenes de la edificación.

7. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

8. Salvo excepciones, que necesitarán Estudio de Detalle que lo justifique, no existirán edificios mayores de 500 metros cuadrados de techo.

9. A los garajes y espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CONJUNTO UNITARIO (RCU)

Artículo 12.6.1. Ámbito y condiciones

1. Ámbito

La zona de Conjunto Unitario (RCU) Comprende conjuntos de edificios con un orden común, producto de una actuación unitaria. Generalmente se trata de bloques abiertos, pero también recoge conjuntos residenciales con alineaciones especiales unitarias.

2. Condiciones de edificación

Se mantendrán las existentes. Para modificarlas, o para conjuntos de nueva creación, se redactará Estudio de Detalle, que mantendrá la edificabilidad y ocupación, o Plan Especial en caso contrario.

En unidades de ejecución, o siempre que se trate de manzanas completas, se podrá elegir esta ordenación para definir plazas y áreas peatonales.

3. Condiciones de uso
   a) El uso característico es el Residencial.
   b) Las compatibilidades de los demás usos se regirán por las Condiciones Generales del Título 10.

CAPÍTULO 7 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (I)

Artículo 12.7.1. Ámbito y objetivos

1. Esta ordenanza es de aplicación en las zonas de Macael que se señalan en los planos.
   Esta ordenanza se aplicará en las parcelas de uso industrial.

2. Estas normas particulares ordenan la envolvente de edificación donde se desarrollan las actividades, dando libertad a las condiciones interiores.

3. Las normas de compatibilidad de usos se basarán en las consecuencias sobre el entorno.

Artículo 12.7.2. Condiciones de ordenación y edificación

1. Parcela mínima
   - Superficie 1.000 m2s
   - Diámetro mínimo inscribible 10 m

– Podrán autorizarse tamaños de parcela inferiores (hasta 200 m2.) siempre que se trate de un proyecto de conjunto, que asegure la unidad de la actuación. Las parcelas resultantes podrán estar ocupadas libremente, pero el conjunto deberá cumplir como si se tratase de una sola.

2. Ocupación máxima
   – 65% con cuerpos cerrados de edificación.

3. Separación a linderos:
   – Laterales 3 metros
   – Frontal 5 metros

   Los espacios libres de parcela permitirán resolver, como mínimo, los aparcamientos obligatorios.

4. Edificabilidad
   – La edificabilidad máxima se establece en 0,70 m2t/m2s.

No computará la edificabilidad de la entreplanta hasta el 20% de ocupación de la planta baja.

5. Altura máxima

   – Ocho (8) metros.

Se tolerarán instalaciones especiales que para su normal funcionamiento precisen una altura superior siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al lugar de implantación.

Artículo 12.7.3. Condiciones de uso

1. Se admitirán edificios destinados a industrias, almacenes, depósitos, talleres, oficinas y garajes.

2. Se podrá autorizar la construcción de una vivienda aneja a las instalaciones en aquellos casos en los que se justifique su necesidad para establecer un servicio de guardia permanente. No podrá superar el 20% de la edificabilidad de la parcela.

3. Se permiten en todo caso las obras de reforma, mejora o ampliación de las instalaciones actuales.

CAPÍTULO 8 NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN TERCIARIA (T)

Artículo 12.8.1. Ordenanza de edificación Terciaria (T)

1. Ámbito

Se aplica la ordenación de la edificación Terciaria a los ámbitos señalados en el plano de Ordenación Completa del Plan General. También se aplica a manzanas completas o parcelas claramente diferenciadas, destinadas a cualquiera de las actividades incluidas en el uso Terciario, definido en el Título 5 de esta Normativa.

2. Condiciones de la ordenación

Se aplican a esta zona todas las condiciones de ordenación de la Edificación Abierta (A) que se definen a continuación. Además, la parcela y la edificación deberán cumplir las determinaciones de la normativa específica para cada uso.

a) Parcelación

Superficie mínima: 500 metros cuadrados

Diámetro mínimo: 20 metros

b) Alineaciones y retranqueos

Las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3). En relación con el lindero frontal esta distancia será de la mitad de la altura (H/2) y se medirá a partir del eje de la calle.

Las plantas bajas deberán alinearse a vial cuando así se disponga en el planeamiento.

Las parcelas deberán delimitar los espacios de uso privado mediante cuerpos edificados o elementos opacos de un metro (1) de altura, que podrá continuar con celosías, setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta el límite máximo total de doscientos cincuenta (250) centímetros. En los linderos interiores el límite máximo será de tres (3) metros.

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante, ponderada para las diferentes plantas de la edificación, será como máximo del sesenta por ciento (60%) de su superficie. Esta ocupación podrá ser mayor en planta baja siempre que se alinee a vial, resolviendo separaciones a linderos y medianerías.

Bajo rasante podrán construirse sótanos, que deberán cubrir la totalidad de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio. Su ocupación podrá ser del 100% de la parcela..

Los espacios libres privados deberán tratarse con jardinería y arbolado pudiéndose situar zona de aparcamiento bajo los mismos. Como máximo el 40% de su superficie podrá destinarse a aparcamientos al aire libre.

d) Edificabilidad máxima: 1,40 m2t/m2s

e) Altura máxima:

Salvo que el planeamiento de desarrollo establezca otra, justificadamente, será de tres plantas (PB+2P+A) y 10,50 metros, permitiéndose una planta ático con una ocupación máxima del 33,33% de la planta inmediata inferior.

3. Condiciones de uso

El uso determinado es Terciario. La compatibilidad con los demás usos se regula en el Título 10 de estas Normativa.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Articulo 12.9.1. Definición y ámbito

1. La zona de Sistemas de Equipamientos y Servicios comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse para usos dotacionales públicos, integrantes de los "sistemas generales y locales, así como de las dotaciones de carácter privado, y que para el cumplimiento de sus finalidades y plena funcionalidad, requieran de edificación, cuya regulación es el principal objeto de esta ordenanza.

2. Las zonas dotacionales calificadas de espacios libres, por su propia naturaleza, quedan excluidas de esta ordenanza, regulándose exclusivamente por las condiciones generales de usos del Capítulo 6 de Título 10 (en especial artículo 10.6.7.), así como las condiciones generales para su urbanización y forestación del Capítulo 3 del Titulo 11.

3. El ámbito es el identificado como zonas de Equipamientos y Servicios, en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes sub-zonas, en función exclusivamente del nivel de concreción del uso de la dotación:

   3.1. Equipamientos:
   - a) Deportivo (D).
   - b) Docente (E).
   - c) Servicios de interés Público y Social SIPS (S).
   - d) Equipamiento Genérico (G).

   3.2. Servicios:
   - a) Guardia Civil, Policía (GP).
   - b) Mercado (M).
   - c) Servicios Funerarios (CE): Cementerio, Tanatorio.
   - d) instalaciones, Servicios e Infraestructuras (SI).

   3.3. Carácter general o local: En el caso de las dotaciones que se adscriben al concepto de "sistemas", por formar parte de la red pública básica de funcionamiento de la ciudad o del municipio, la diferenciación entre carácter "local" o "general", alude a su nivel de funcionalidad y a la pertenencia respectiva o lo "ordenación pormenorizada" o a la "ordenación estructural". Las dotaciones de carácter privado (excluidas las adscritas a entes consorciados o compañías que presten servicios) así calificadas, no forman parte de la red básica de "sistemas", y en todo caso su ordenación se adscribe a la de carácter "pormenorizada".

Artículo 12.9.2. Condiciones de uso

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de "Equipamiento" o "servicios" en la categoría específica en cuanto a nivel de concreción del uso que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada sub-zona.

2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificada mente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como

uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

Usos: Determinado (D), compatibles (C) y alternativos (A)	D	E	S	G	GP	M	CE	SI
Deportivo:	D	C		C				
Educativo:	C	D	C	A				
SIPS:	C	C	D	A		C	C	
Serv. Urbanos: Abastecimiento. Alimentario:						D		
-Policía, defensa:				C	D			
-Serv. Funerario cementerio							D	
-Serv. Funerario cementerio							C	
-Bomberos			C	C	C			C
-Mantenimiento, limpieza:				C				C
Infraestructuras con edif								C
-Servicios transporte								C
-Servicios Aparcamientos públicos	C	C	C	C	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C	C	C
Vivienda vinculada a vigilancia dotacional					C			
Vivienda alojamiento temporal o transitorio			C	C				

Artículo 12.9.3. Tipos de obras permitidas

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2.a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 12.9.4. Condiciones de parcelación

1. Unidad edificatoria: con carácter general la unidad parcelaria de intervención a efectos edificatorios será la totalidad de los terrenos con la calificación establecida.

2. Condiciones de segregación de parcelas:
   a) Deportivo (D): No se permite la segregación.
   b) Educativo (E): Deberá acreditarse mediante Informe de los Servicios Municipales, que las parcelas segregadas son susceptibles de seguir ajustándose a los estándares mínimos establecidos por la legislación vigente en materia de centros docentes.
   c) SIPS (S): Se podrán realizar segregaciones de las que no resulten parcelas resultantes de superficie inferior a 400 m2.
   d) Equipamiento Genérico: Se podrán realizar segregaciones, previo Informe de los Servicios Municipales que acredite que con las mismas no se van a dificultar implantaciones futuras en función de los estándares de superficie mínima exigidos por legislación específica.
   e) En las zonas de servicios, salvo supuestos en que sea necesario adscribir una parte de la parcela a un ente consorciado o compañía diferente para la prestación del servicio, no se permite la segregación.

3. Agregación de parcelas: Se permite entre dotaciones de la misma calificación.

Artículo 12.9.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica:

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en el Casco Antiguo (CA) y de ordenación en Manzana Cerrada (MC), se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles, sean similares a los de dicho entorno, especificándose incluso en la Zona de Casco Antiguo, la ordenanza especifica del suelo dotacional idéntica a las zonas en que se inserta la dotación.
b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NNUU.

2. Excepcionalmente, fuera del Casco Antiguo, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle determinará la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y lo incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito dotacional pretendido.

3. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 de articulo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

Artículo 12.9.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:
   a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.
   b) En el Proyecto obligadamente se determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sección 1. Disposiciones generales de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

Artículo 12.10.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b de la LOUA, configuran la ordenación pormenorizada preceptiva del suelo urbano no consolidado: la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

2. En los Planos de Ordenación Calificación, se establece para los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado, o bien la calificación pormenorizada, o bien la calificación global, remitiendo la pormenorizada

al planeamiento de desarrollo. Asimismo para el primer supuesto, se establece la definición gráfica de alineaciones, rasantes y viario.

3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NNUU, con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 12.10.3.

Articulo 12.10.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades y Sectores de suelo urbano no consolidado establecida por el PGOU, podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo con capacidad para ello (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior), 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 y criterios. Por parámetros de carácter vinculante se entenderán, con los criterios interpretativos del artículo 12.10.3.:
   - La delimitación del ámbito y superficie del mismo.
   - Superficie edificable total y superficie mínima para vivienda protegida.
   - Número máximo de viviendas y número mínimo para viviendas protegidas.
   - Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
   - Programación.
   - Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. Para los áreas de suelo urbano no consolidado ordenadas pormenorizadamente desde el PGOU, le serán de aplicación las condiciones particulares de zona que correspondan de los Capítulos 2 a 9 de este Título, excepto la concreción de la superficie edificable, que será asignada en todo caso por el Estudio de Detalle, que distribuirá entre los suelos edificables la superficie edificada total asignada a la Unidad. No obstante mediante Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior (PERI), se podrá modificar dicha ordenación pormenorizada, respetando los parámetros cuantitativos básicos y los objetivos y criterios del PGOU en la ordenación del área.

3. En las áreas de suelo urbano no consolidado, sobre las que se la ordenación pormenorizada se remita a Plan Parcial o PERI, en dichos instrumentos se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 9 de este Titulo 12, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del área.

4. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Articulo 12.10.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de las actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación de núcleo urbano.

2. En la Parle C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector y Unidad, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global: El establecido en el Plano Estructura Usos Globales y en las Fichas en los casos en los que no se establece la ordenación pormenorizada desde el PGOU
b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en lo cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse lo resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.
c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficit en su caso.

2.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada:

a) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación pormenorizada que consta en los Planos de Ordenación Calificación. La zonificación establecida desde el PGOU se podrá innovar para su mejora mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, según se establece en el artículo 12.10.2. En función de los usos pormenorizados modificados se deberán reajustar los aspectos que coherentemente procedan, como secciones de viario y dotaciones de aparcamientos de acuerdo con estándares del PGOU.
b) El instrumento de planeamiento de desarrollo, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación, teniendo en cuenta los criterios del apartado 2 del artículo 12.10.2 y, adicionalmente, para los ámbitos de uso mayoritario residencial, se podrá destinar hasta un máximo de 30% de la edificabilidad total a otros usos compatibles. Los usos dotacionales carecen de esta limitación. Habrá que resolver las reservas adicionales de aparcamientos.
c) Reservas mínimas de sistemas locales: Son parámetros que no podrán disminuirse en el planeamiento de desarrollo, ni disponerlos en una situación de menor relevancia en la ordenación, cuando desde el PGOU se determina dónde debe ubicarse.

2.3. Objetivos y criterios de ordenación

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción.
b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.
c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), podrá suscribirse un convenio urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.
d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.
e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos que las desarrollen,

así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1 .i).j) del artículo 113 de la LOUA.

Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado

Artículo 12.10.4. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el articulo 58.1.b de la LOUA para la totalidad del suelo urbano no consolidado, el PGOU delimitará una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

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

3. Los coeficientes de homogeneización en los ámbitos de suelo urbano no consolidado que expresan el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás son igualmente determinados por el PGOU

Código	Uso y Tipología		Coeficientes de uso y Tipología u.a./m2t
RMC	Residencial Manzana Cerrada	R	1
RCU	Residencial Conjunto Unitario		
RUD	Residencial Unifamiliar Adosada		
RUA	Residencial Unifamiliar Aislada		1,4
I	Industrial		1,2
TR	Terciario		0,88
vp	Vivienda Protegida (Coef VP)		0,45

Artículo 12.10.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación Áreas de Reparto, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA integran la ordenación pormenorizada preceptiva:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
AREA DE REPARTO	ÁMBITO	DENOMINACIÓN	APROV. OBJETIVO (u.a.)	A.M. (u.a./m²)
AR-nc-1	SUnc-R1	Ctra Laroya	7.188,94	0,698730
AR-nc-2	SUnc-R2	Avda ronda	1.667,63	0,602914
AR-nc-3	SUnc-R3	C/ Juan Jimenez	1.978,32	0,603000
AR-nc-4	SUnc-R4	Tahal	18.344,79	0,922180

	SUnc-R5	El Cuco	16.097,76	
	SUnc-R6	Cañada Vieja	14.813,57	
AR-nc-5	SUnc-R7	Paseo Ronda	4.134,75	0,584487
AR-nc-6	SUnc-R8	Barranco de Liria	4.050,33	0,410558
AR-nc-7	SUnc-I1	El Carril 2	11.046,00	0,436159
AR-nc-8	SUnc-T1	Ctra Olula	2.609,02	0,704000

CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Articulo 12.11.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto el artículo 10.2.A.c de la LOUA configuran la ordenación pormenorizada preceptiva del suelo urbanizable sectorizado la determinación los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

2. En el Plano de Ordenación Calificación, se establece para los Sectores de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, la calificación global, así como la ordenación de los sistemas generales incluidos en los mismos, integrantes de la ordenación estructural y, en determinados casos, criterios para la ubicación preferente de sistemas locales de dotaciones o de trazados viarios.

3. Las determinaciones de ordenación del suelo urbanizable sectorizado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NNUU, con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 12.11.2.

Artículo 12.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. Las determinaciones cuantitativas y los criterios para el establecimiento de la ordenación pormenorizada son vinculantes para el Plan Parcial que desarrolle el Sector con los criterios del artículo 13.11.3:
   - La delimitación del Sector y superficie del mismo.
   - Superficie edificable total y superficie mínima para vivienda protegida.
   - Número máximo de viviendas y número mínimo para viviendas protegidas.
   - Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
   - Programación.
   - Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. En los Planes Parciales de desarrollo se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 9 de este Título 12, o establecer otros, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del Sector.

3. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada que fuera viable establecer desde el Plan Parcial, deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 12.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de los Sectores en suelo urbanizable sectorizado, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:
   2.1. Determinaciones de ordenación estructural:
      a) Uso global: El establecido en el Plano Estructura Usos Globales y en las Fichas.
      b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en lo cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse lo resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.
      c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la Ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficits en su caso.
      d) La ficha determina las superficies de sistemas generales incluidos así como los sistemas generales exteriores a los que con carácter preferente se adscriben los excesos de aprovechamiento, cuando precede.

   2.2. Determinaciones y criterios a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada:
      a) El Plan ordena pormenorizadamente los sistemas generales, respecto a los cuales el planeamiento de desarrollo podrá reajustar sus ámbitos manteniendo superficies y ubicación.
      b) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación de los usos globales que consta en el Plano de Ordenación Estructura Usos Globales y que sirve de base para la cuantificación de los aprovechamientos aplicando los parámetros globales de densidad de viviendas e Índice de edificabilidad. El planeamiento de desarrollo podrá en la ordenación pormenorizada tener los límites entre usos globales como simple referencia de criterios generales sobre dónde ubicar las tipologías de mayor y menor densidad para coadyuvar a la imagen general perseguida por el PGOU en las áreas de contacto con el núcleo consolidado y con el medio rural, e incluso utilizar puntualmente, tipologías más densas o más extensivas que las directrices de ordenanza, para resolver adecuadamente la sutura con los bordes.
      c) El Plan Parcial, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación pormenorizada y usos compatibles permitidos, dentro de los límites de compatibilidad establecidos para la ordenación estructural en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU.
      d) Reservas mínimas de sistemas locales: Son parámetros que no podrán disminuirse en el planeamiento de desarrollo, ni disponerlos en una situación de marginalidad en la ordenación. Deberán de respetarse las directrices de ubicación del Plano de Ordenación Calificación.

   2.3. Objetivos y criterios de ordenación:

   Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

   2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

      a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción. Desde el Plan se da prioridad a la iniciativa pública de redacción del planeamiento de desarrollo, aún en los

casos en los que se establece el sistema de compensación. Cada Sector delimitado será objeto de un Plan Parcial; no obstante en caso de iniciativa municipal de redacción del planeamiento, el Plan Parcial podrá referirse a varios Sectores para un área estructuralmente homogénea, si bien a efectos de gestión y ejecución se seguirán diferenciado las determinaciones individualizadas para cada uno de ellos.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), podrá suscribirse un Convenio Urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución, deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: Lo cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización de ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados l.i).¡) del artículo 113 de la LOUA.

2.5. Avances de planeamiento.

a) Aparte del cumplimiento de las condiciones cuantitativas y de desarrollo de las Fichas de la Parte C de estas NNUU para cada uno de los Sectores, es competencia exclusiva municipal en los Planes Parciales que se redacten por iniciativa particular, la decisión sobre los criterios de ordenación, jerarquía de red viaria y su relación con la red general, y ubicación más idónea de las reservas de dotaciones de sistemas locales, para el mejor servicio al interés público.

b) A efectos de orientar a los particulares sobre los criterios de ordenación referidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá redactar Avances de Planeamiento que sirvan de directrices para la redacción de los Planes Parciales, la coordinación de la ordenación de Sectores colindantes, y la agrupación de reservas de sistemas.

c) Por parte de los propietarios de los Sectores en los que se establece la iniciativa particular en la redacción del Plan Parcial, y previamente a su tramitación, se podrán presentar Avances de Planeamiento, con lo finalidad de recabar un pronunciamiento del Ayuntamiento, o consulta previa sobre la idoneidad de la ordenación pretendida para el Sector.

TÍTULO 13. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 13.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable a normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de

tener el carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, con las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las distintas categorías de suelo no urbanizable de carácter rural que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Clasificación Suelo Se regulan detalladamente en el Capítulo 3 del presente Título 13.
b) La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales: Esta normativa se determina con detalle en el siguiente Capítulo 2 del presente Título 13. Aunque dichas normas tienen un carácter claramente pormenorizado, también son referente para las áreas del suelo no urbanizable de especial protección reguladas en el Título 6, por lo que en caso de innovación de estas condiciones, deberá valorarse si ello incide sólo en la ordenación pormenorizada, o también en la estructural.

CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación.

Artículo 13.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA y en desarrollo de las categorías establecidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo no urbanizable se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo:
    a. Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:
        - Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.
        - Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

    b) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada. La implantación de dicho tipo de vivienda de superficie construida superior a 300 m2 requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación:
        - Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada o lo explotación agraria.

    c) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PGOU se admiten de interés público en el suelo no urbanizable, con formulación de Proyecto de Actuación o Plan Especial:
        - Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
        - Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.
        - Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.
        - Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.
        - Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Artículo 13.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación

1. Los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el artículo anterior, se podrán implantar en el suelo no urbanizable de carácter rural, previos los trámites de autorización y licencia oportunos, de acuerdo con las determinaciones generales de la Sección 2 de este Capítulo, sin perjuicio de las determinaciones que les pudieran afectar, de carácter sectorial superpuesto, más restrictivas y prevalentes, del Título 5 de estas Normas.

2. En el caso del suelo no urbanizable protegido, la implantación de los edificios, construcciones e instalaciones reguladas en la Sección 2 de este Capítulo, solamente será admisible y autorizable, si así se permite expresamente en las normas de ordenación estructural para cada zona regulada en los Capítulos 3 y 4 del Título 6, y con las condiciones de implantación, si fuesen más restrictivas, que allí se establezcan.

3. Con carácter general, las condiciones de implantación que implican distancias respecto a edificios existentes, se referirá siempre a "edificios conformes con la ordenación".

Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios construcciones e instalaciones y condiciones de implantación.

Artículo 13.2.3. Tipo 1 Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.

1. Se consideran construcciones e instalaciones agrarias a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, forestal o ganadera, que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:
   a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.
   b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudes, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.
   c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.
   d) Casetas para guarda de aperos, entendiéndose como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.
   e) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación, no incluyendo actividades de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.
   f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de estabulación de ganado o de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca.

2. Condiciones de implantación:
   2.1. Condiciones por tipos:
      a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y se construyan con piedra a la manera tradicional, con una altura máxima de 1,5 m, setos vivos, vegetación o malla metálica transparente.

En virtud de lo establecido en el PEPMF se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m2 de superficie en planta ni más de 3 m. de altura total.

c) Invernaderos: Deberán distar 4 m. como mínimo de los linderos de la finca.

d) Casetas para guarda de aperos: En las fincas de superficie igual o mayor de 3,5 has, se podrá autorizar una caseta para guarda de aperos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: No supere una superficie construida máxima de 15 m2, una altura total máxima de 4 metros, en caso de tener ventana sea una sola con dimensiones máximas de 30 por 30 centímetros situada a más de 2 metros de altura; y diste como mínimo 4 metros de los linderos de la finca. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuado a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: Se podrán autorizar en fincas de superficie igual o mayor que 3,5 has, de acuerdo con las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo y con el tope del apartado 2.2. Los edificios guardarán una distancia mínima de 500 m. al suelo urbano y urbanizable; 200 m a los edificios principales de otras fincas, y de 15 m. a los linderos.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que 5 has, siempre que se justifique su necesidad y se trate de construcciones para el abrigo del ganado en explotaciones de ganadería extensiva que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca, o de establos de ganadería familiar con un máximo de 2 cabezas de ganado vacuno, 2 cabezas de ganado equino y 10 cabezas de ganado de cerda. Las instalaciones deberán guardar una distancia al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población de 500 m., de 200 m. a otros edificios principales de fincas colindantes, y de 15 m. a los linderos de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo, con el tope del apartado g)

2.2. Condiciones adicionales:

a) Las construcciones de los tipos e) y f) no podrán ocupar en total más del 1 % de la superficie total de la finca ni una superficie de suelo mayor de 2.500 m2. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuado a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas. A estos efectos, no podrán tener ventanas por debajo de una altura de 2 metros medidos a partir del pavimento interior del edificio.

b) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas: A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de parcela mínima al de agrupación de parcelas inferiores a la mínima pertenecientes a la misma explotación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Pertenecer a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.

b) En el caso de que alguna(s) de las fincas que se proponga(n) formar parte de la agrupación no sea(n) colindantes, las fincas en discontinuidad deberán de estar situadas a una distancia inferior a 300 metros entre sus linderos y tener posibilidad de estar relacionadas fácilmente entre sí con caminos públicos existentes que justifiquen la unidad de la explotación.
c) Aparte de la constancia municipal a efectos urbanísticos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la condición de no edificable de las fincas vinculadas en la agrupación de explotación en las que no se sitúe lo edificación, carga que deberá inscribirse por un período mínimo de 15 años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de "no edificables" no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de la edificación a que se refiere este artículo.

Artículo 13.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Se incluyen las siguientes construcciones e instalaciones:
   a) Construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Comprende aquellas instalaciones de carácter temporal y fácilmente desmontables, normalmente sin cimentación, ligadas funcionalmente a la construcción de la obra pública y cuyo período de existencia no rebase el de la actividad constructiva, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.
   b) Instalaciones y construcciones para el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Son instalaciones de carácter permanente dependientes de la Administración o empresa gestora de la obra pública o infraestructura, cuya función es exclusivamente mantener su funcionalidad una vez construida: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc. No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

2. Condiciones de implantación:
   a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el Proyecto de la obra pública o que su promotor sea la Administración o Empresa gestora de dicha obra, se justifique su necesidad y cuenten con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
   b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia.

Artículo 13.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculado y necesaria para una explotación agraria.

1. Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en lo que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, con una superficie proporcional a dicha actividad, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:
   - Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente régimen agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.
   - Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación.
   - Necesidad de ubicación de la vivienda en la finca.
   - Inexistencia en la finca de un edificio o resto de edificio que pueda albergar la vivienda.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: Sin perjuicio de condicione: más restrictivas de los Titulo 5 y 6 de estas Normas 50 has en los terrenos forestales y 25 has en los terrenos agrícolas, entendiendo por tales usos la calificación del Plano de Ordenación Estructura Territorio, y en caso de haberse producido cambio legal de uso, se considerarán como terrenos forestales los que tengan dicha consideración legal de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 de la Ley Forestal de Andalucía o norma que la sustituya, y como agrícolas los dedicados a cultivos, siembras, plantaciones y otros usos agrarios o que no tengan la anterior consideración legal.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.

d) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

e) Distancia mínima a linderos: 50 m.

f) Superficie construida máxima: 0,3 % de techo construido por explotación, en referencia a la superficie de la misma. A partir de 300 m2 construidos su justificación requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación.

Artículo 13.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos

1. Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:
   a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, ferrocarriles, aeródromos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones y estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como centrales de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.
   b) Apertura de caminos y pistas: Incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.
   c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.
   d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.
   e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la Administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.
   f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de

dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

2. Condiciones de implantación:
   a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a colocación de avistaderos y posaderos para la avifauna. Además se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Titulo 5. Los actos de construcción o instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, de acuerdo con el artículo 164 de la Ley 18/2003 de 29 de diciembre, que añade la Disposición Adicional 7° a la LOUA, no quedarán sometidas al régimen el artículo 52.4 de la misma.
   b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agrícola o minera que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencio urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable. Las obras se adecuarán a las condiciones del Titulo 5 en cuanto a protección de suelo, y a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.
   c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán vehicular mediante un Proyecto de Actuación o un Plan Especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.
   d) Instalaciones de gestión de residuos. Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente y se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que se establezcan el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.
   e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar las instalaciones de uso público incluidas en Planes o programas de la Administración gestora, y aquellas otras promovidas por Administraciones públicas siempre que se demuestre la necesidad de localización en este ámbito. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 13.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas

1. Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas o actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas y otra legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

2. Condiciones de implantación:

Las extracciones se sujetarán a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y las licencias y autorizaciones, y a lo que establezca la legislación sectorial, en especial el Real Decreto 2994/1982 de Restauración de Espacios Naturales Afectados por Actividades Extractivas.

Artículo 13.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

1. Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas, a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos sin incluir actividades de transformación o comercialización de productos, que no obtengan la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o que produzcan un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:
   a) Establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites que se establecen en el apartado f) del artículo 13.2.3.
   b) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 13.2.3 y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

2. Condiciones de implantación:
   a) Distarán como mínimo 1.000 m. de suelo urbano o urbanizable de los núcleos de población.
   b) Distarán como mínimo 200 m. de otros edificios no integrados en la misma finca.
   c) Distancia mínima a linderos: 15 m.
   d) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.
   e) En las licencias y autorizaciones se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Titulo 5.

Artículo 13.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios

1. Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos, sean éstos derivados de la actividad agraria o no relacionados con ella. De acuerdo con lo previsto en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 1/1996, de 10 de octubre, del Comercio Interior de Andalucía, según redacción modificada por la Ley 3/2010, de 21 de mayo, la implantación del uso de "gran superficie minorista", queda expresamente excluida en suelo no urbanizable.

2. Condiciones de implantación:
   2.1. En el suelo no urbanizable protegido, se prohíbe la construcción de nuevos edificios para la implantación de usos industriales o terciarios, excepto cuando, si lo permiten las condiciones particulares de zona de los Capítulos 3 y 4 del Título 6, se trate de pequeñas actividades de carácter artesanal vinculadas a la primera transformación o la comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúe el edificio, que cumplan las condiciones siguientes:
      a) Superficie mínima finca: 3,5 has.
      b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población: 1000 m.
      c) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

d) Superficie máxima ocupada por el edificio: 0,2 % de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados.
e) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Además, se tendrán en cuento las normas en cuanto a protección y gestión de paisaje que se enumeran en el Título 5.

2.2. En el suelo no urbanizable de carácter rural podrán autorizarse usos industriales y terciarios, que por su entidad excedan lo dispuesto en el apartado 2.1., motivados por su incompatibilidad con el medio urbano, por su carácter molesto, insalubre o peligroso, o por el impacto de la actividad en el medio urbano. Las condiciones de implantación serán las siguientes, salvo que del procedimiento urbanístico y ambiental, se dedujera la necesidad de otras más restrictivas:
   a) Superficie mínima finca: 2 has.
   b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población: 1000 m.
   c) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.
   d) Superficie máxima ocupada por el edificio: 2 % de la finca con un máximo de 3.000 metros cuadrados.
   e) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Artículo 13.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural

1. Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el suelo no urbanizable. Comprenden los siguientes subtipos:
   a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de transformación del medio rural: Adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas, áreas de picnic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.
   b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hoyan de situarse en el medio rural.
   c) Picaderos, entendiendo como tales o las instalaciones de estabulación de ganado equino que tengan un uso público para actividades recreativas de equitación.
   d) Granjas-escuela, considerándose como tales los centros educativos y de ocio destinados al conocimiento del medio rural y natural y divulgación de sus valores, cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de albergue y educativas.
   e) Campamentos de turismo, tal como se definen en el Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamento de Turismo de Andalucía. Dentro de este tipo se incluyen también las modalidades de Camping-Cortijo y de Área de Acampada definidas en el mencionado Decreto.
   f) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.
   g) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc. excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria. Dentro de este tipo se incluyen también los

establecimientos de alojamiento turístico tipo casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales que se regulan en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

h) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de transformación del medio rural o de ocupación de suelo: Parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos, etc.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por subtipos:

a) Áreas recreativas y otras instalaciones de disfrute de la naturaleza con un bajo grado de transformación del medio rural: Se podrán autorizar en general.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Tan sólo los equipamientos deportivos convencionales municipales cuando se demuestre la necesidad de su ubicación en el suelo no urbanizable y las instalaciones para deportes no convencionales que se deban desarrollar en el medio natural (senderismo, caza, pesca, escalada, espeleología, vuelo sin motor, etc.) con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

c) Granjas-escuela: Se permitirán en general en edificios existentes, o en nuevos edificios cuando se demuestre su necesidad y la inexistencia de edificios adecuados en la finca. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

d) Campamentos de turismo: En general, sólo en las modalidades de Camping-Cortijo y Áreas de Acampada definidas en el Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Andalucía y su implantación no superará la capacidad de carga de la zona en la que se sitúen. No obstante, se permitirá la instalación de campamentos no vinculados a un cortijo o que superen los límites de estas modalidades, cuando se demuestre su necesidad y la imposibilidad de ubicarlos en el suelo urbano o urbanizable. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. de suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas: En general, sólo en edificios existentes y sus ampliaciones. Excepcionalmente se podrán autorizar en nuevos edificios siempre que se demuestre la necesidad de la implantación y la no existencia de una edificación adecuada para albergar la actividad en la zona donde se pretende realizar. Distarán como mínimo 100 m. de suelo urbano y urbanizable y de los edificios principales de otras fincas y 15 m. a los linderos.

f) Hoteles, hostales y otros edificios e instalaciones para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios: En general, solamente en edificios existentes y sus ampliaciones, y previa valoración por la Administración del Parque de que su implantación no superará la capacidad de carga de la zona en la que se sitúen. No obstante, se permitirán en nuevos edificios cuando se trate de alojamientos turísticos en el medio rural de los contemplados en el Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo Rural de Andalucía, siempre que se trate de edificios aislados y se demuestre que no existen alternativas en edificios existentes en la zona donde se pretende implantar. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. de suelo urbano y urbanizable

y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca.

2.2. Condiciones adicionales:

La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1 % de la superficie total en las instalaciones de los tipos a y b, el 20 % en las de los tipos c y d y el 30 % en las de los tipos e y f. Los edificios e instalaciones se adecuarán a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

Sección 3. Condiciones de adecuación ambiente de los edificios

Artículo 13.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios

1. En el suelo no urbanizable, en desarrollo de lo establecido en los artículos 52 y 57 de la LOUA y del PORN, los edificios, construcciones e instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de adaptación al ambiente:

a) Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir lo modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. En este sentido, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5. Ello, sin perjuicio de cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en la Sección 2 de este Capítulo.

b) Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino deberá someterse a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidos en el artículo 13.2.6.

c) Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:
   - Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.
   - No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 metros, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 metros.
   - En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.
   - En virtud de lo establecido en el PEPMF, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosión del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

d) Infraestructuras de servicios:
   - Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

- Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecúen a lo dispuesto en el Título 5. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.
- Eliminación de residuos sólidos: El proyecto de edificio deberá especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en el artículo 13.2.6 en cuanto a las instalaciones de gestión de residuos.
- Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En el suelo no urbanizable, en las nuevas edificaciones las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir subterráneas por el camino de acceso a la edificación, excepto cuando ello comporte un coste desproporcionado, en cuyo caso deberán minimizar el impacto ambiental y cumplir las condiciones establecidas en el artículo 13.2.6. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

e) Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, y armonizar con la arquitectura popular preexistente. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:
   - Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.
   - Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 6,5 metros medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior de último forjado, o si es menor la que se establezca en las normas de zona. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta de edificio, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban de sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.
   - La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de as construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios será inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 30 %. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado. El material de cubierta será la teja árabe tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados. Se prohíbe la utilización de materiales de acarreo en los edificios o construcciones.
   - Con el objeto de favorecer la integración cromática de los edificaciones en su entorno, para el acabado de las fachadas de los edificios será preferente el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco. Cuando las cubiertas no sean de materiales tradicionales, se pintarán preferentemente con tonalidades más oscuras que las empleadas en la fachada, imitando los colores de las cubiertas tradicionales o bien los del terreno o la vegetación del entorno del edificio. Las puertas y huecos se pintarán preferentemente con colores más oscuros que los de los fachadas
   - Para poder autorizar, con carácter excepcional, edificios en los que se adopten soluciones arquitectónicas, de composición, de materiales o de colores distintas de las definidas en los

apartados anteriores, el proyecto deberá justificar de manera exhaustiva su integración en el entorno y su armonización con lo arquitectura popular preexistente, incluyendo la documentación gráfica y estudios necesarios para poder valorar estos extremos.

- Para la colocación de las instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de radio o televisión vía satélite, instalaciones de energía solar y similar, así como depósitos de agua, gas o carburantes e instalaciones de climatización, se tendrán en cuenta las recomendaciones de integración paisajística.
- En todo caso, se tendrán en cuenta las condiciones específicas en las zonas de protección del paisaje que se establecen en el Título 5.

f) Condiciones constructivas: Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, código técnico, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

g) Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales de piedra de 1,5 metros de altura como máxime o setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado. No obstante, se permitirá el cerramiento de los terrenos circundantes a un edificio o instalación autorizado, en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por dicho edificio, con un cerramiento de fábrica maciza hasta 1,5 m. de altura y de reja, empalizada, malla, seto u otros materiales transparentes hasta 3 m. de altura máxima; o, excepcionalmente, de cerramientos macizos hasta esta altura en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección o segundad. En todo caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 para las zonas de protección del paisaje.

h) Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. Se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el Titulo 5 en cuanto a protección del arbolado.

i) Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación. Las medidas de integración paisajística tendrán en cuenta las recomendaciones que se establecen en el Título 5.

Sección 4. Obras en edificios existentes

Articulo 13.2.12. Obras en edificios existentes

1. En el suelo no urbanizable, se podrán realizar obras en los edificios existentes, legales y adecuados al planeamiento, clasificándose para ello en los siguientes tipos:

    a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén declarados Bien de Interés Cultural o incluidos o en fase de inclusión en el Catálogo Andaluz del Patrimonio Histórico.
    b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, concurran valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, o hayan albergado actividades tradicionales de la Sierra de Filambres.
    c) Otros edificios existentes en el momento de aprobación de estas Normas.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio y a los criterios que establezca la Consejería de Cultura en los trámites que se enumeran en el Título 5.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma, tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 50 % del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras no estarán sujetas a las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo, pero sí a las de protección y adecuación al ambiente de las Secciones 3, del Título 5 y a las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las de protección de los valores arquitectónicos, históricos, etnológicos u otros que establezca el Catálogo o el planeamiento municipal. Las obras que supongan un incremento de techo edificado superior, se considerarán obra nueva y deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo.

4. En los edificios del tipo c), para poder realizar obras de conservación, rehabilitación, reforma o ampliación se deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 según el uso que se piense dar al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 5 y las normas de la zona en la que se sitúe el edificio.

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL

Artículo 13.3.1. Sub-categorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

Por el presente PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46 de la LOUA, establece sólo una sub-categoría de "suelo no urbanizable de carácter rural", coincidente con todo el suelo clasificado en esta categoría y delimitado en el Plano de Ordenación Clasificación Suelo

Artículo 13.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable de carácter rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos indicados en el apartado 1 de este articulo. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven lo implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la regulación de los usos en suelo no urbanizable del Capítulo 2 del presente Título 13.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricas o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Capítulo 2 de este Título 13.

Artículo 13.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así identificados en el Plano de Ordenación Clasificación Suelo

2. Usos y actividades compatibles
   a) Las actividades cinegéticas.
   b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
   c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
   d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.
   e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
   f) Las actividades científicas.
   g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.
   h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.
   - Cualquier cambio de los usos globales forestales o agroforestales de esta zona, está sometida al régimen del Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU y deberá someterse a los procedimientos de la legislación y planificación en materia forestal y de montes.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente.

Artículo 13.3.4. Ordenación del suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, El Marchal.

Las determinaciones de conservación, protección y mejora de este ámbito de Hábitat Rural Diseminado de El Marchal, cuya delimitación queda establecida en el plano de ordenación Clasificación Suelo son las siguientes:

a) Los usos compatibles son los mismos establecidos en el anterior artículo 14.3.3

b) Se consideran usos incompatibles todos los relacionados con actividades industriales y extractivas y en general con toda actividad nociva y peligrosa que afecte al medio ambiente y en particular las siguientes:
   - La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
   - La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
   - Las obras de desmonte, terrazas y rellenos.
   - Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
   - Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

c) Las normas higiénico-sanitarias de aplicación serán las establecidas por el ayuntamiento de Macael que determinan la obligación de evitar la contaminación del medio ambiente rural protegido por vertidos, basuras y otros agentes contaminantes.

   En este sentido el ayuntamiento realizará las obras necesarias que garanticen el mantenimiento del orden higiénico sanitario mínimo establecido

d) Las normas de protección de las características rurales son las siguientes que se establecen para las posibles solicitudes de licencias de obras:
   - La separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 metros.
   - Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 m. del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable de este Hábitat Rural. La altura máxima total del cerramiento de las parcelas será de 2.50 metros.
   - Las actividades en que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.
   - Las necesidades de infraestructuras (agua, saneamiento,..) se resolverán dentro de cada parcela.
   - Se exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como no edificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

   Las Condiciones Generales estéticas:

   - Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Su tipología edificatoria será la de las edificaciones aisladas de carácter rural con techumbre de teja o azotea.
   - Tanto por su emplazamiento, como por su forma, los materiales y tratamiento de los paramentos de fachadas serán los mismos de las edificaciones existentes. La edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

– Para las naves de guarda de aperos de labranza se establecen además las siguientes condiciones estéticas: Se exigirá una separación mínima a linderos de 10 metros. La altura máxima se limita a una planta con 6 metros como máximo de altura en el punto más alto de la parcela. La cubierta será de techumbre de teja.

e) El régimen aplicable a las edificaciones existentes dentro de la delimitación de este Hábitat Rural diseminado: Es el mismo considerado para el resto de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable y queda regulado de conformidad con el artículo 3 del Decreto 2/2012. De tal forma que deberán solicitar su regularización y según corresponda en el expediente correspondiente procederá su resolución conforme al mencionado artículo 3.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS ÚNICA. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN APROBADOS DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PGOU.

1. El PGOU integra en las Normas Particulares de Zonas del Titulo 13 de las presentes NNUU la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento de desarrollo tramitados durante la vigencia del planeamiento general anterior. No obstante en las licencias sucesivas de parcelas de dichos ámbitos, serán aplicables las condiciones generales de uso y de edificación del nuevo PGOU, que prevalecerán sobre las normas del mismo carácter de dichos planeamientos anteriores.

2. El nuevo PGOU integra como Unidades de Ejecución de suelo Urbano No Consolidado, y Suelo Urbanizable Ordenado en curso de desarrollo con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y que podrán continuar su desarrollo durante la tramitación del nuevo PGOU de acuerdo con el régimen del planeamiento general anterior, y que se corresponde con los ámbitos recogidos en la siguiente tabla:

	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m²)
NO CONSOLIDADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	Residencial	Cerro la Caseta	SUnc-APA-UE-5	15.059,65
	Residencial	Avd. Andalucía-Cruz de Mayo	SUnc-APA-UE-6.2	3.203,80
	Residencial	Bajos de El Collado	SUnc-APA-UE-8	13.009,93
ORDENADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	Residencial	Altos de La Viña P1	SURO-APA-SAU-1 P1	32.041,33

No obstante los instrumentos de ejecución que se tuvieran que iniciar su tramitación a partir de la aprobación definitiva del nuevo PGOU, se ajustarán a las condiciones generales de urbanización y de edificación de éste.

DISPOSICIÓN DEROGATORIAÚNICA.

Queda derogado el planeamiento general anterior en el municipio de Macael, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincia de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 22 de julio de 1996, así como sus sucesivas Modificaciones sin perjuicio de los dispuesto en la Disposición Transitoria Única, respecto o las actuaciones en curso de desarrollo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MACAEL

APROBACIÓN INICIAL
JUNIO 2012

ANEXO I
FICHAS URBANÍSTICAS

TCA geomática

Lamberto Ribera
ARQUITECTO
Director del PGOU

JUNTA DE ANDALUCIA

ANEXO I (PARTE C): FICHAS URBANÍSTICAS 2

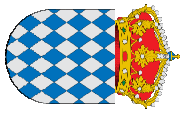
1.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 4

2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 14

3.- SUELO URBANIZABLE no SECTORIZADO 19

ANEXO I (PARTE C): FICHAS URBANÍSTICAS

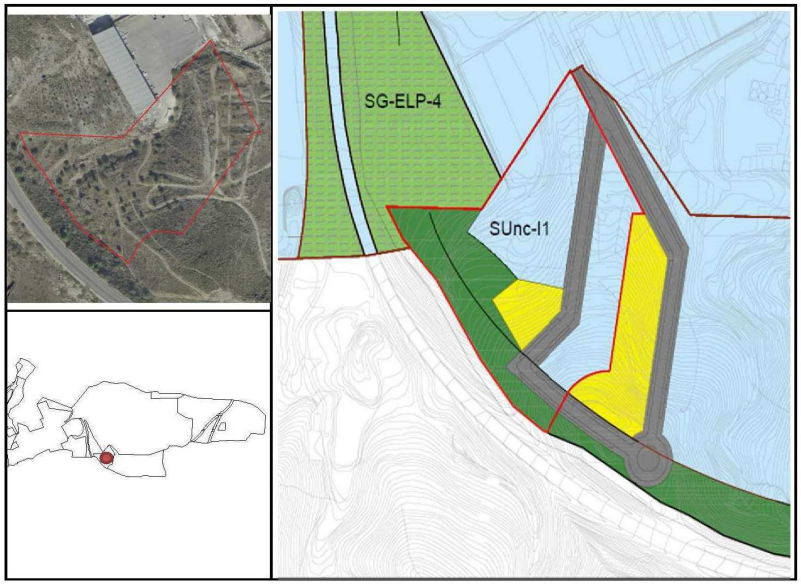
		USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m²)
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	Residencial	Ctra Laroya	SUnc-R1	10.288,58
		Residencial	Avda ronda	SUnc-R2	2.765,95
		Residencial	C/ Juan Jimenez	SUnc-R3	3.280,79
		Residencial	Tahal	SUnc-R4	23.795,30
		Residencial	El Cuco	SUnc-R5	15.423,57
		Residencial	Cañada Vieja	SUnc-R6	14.193,79
		Residencial	Paseo Ronda	SUnc-R7	7.074,16
		Residencial	Barranco de Liria	SUnc-R8	9.865,43
		Industrial	El Carril 2	SUnc-I1	25.325,63
		Terciario	Ctra Olula	SUnc-T1	3.706,00
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	Residencial	Las Majadillas	SURS-R1	23.861,41
		Residencial	Jotatell	SURS-R2	29.936,40
		Industrial	El Garrobico	SURS-I1	299.374,79
		Industrial	El Carril 1	SURS-I2	119.110,67
		Terciario	Parque Municipal	SURS-T1	29.447,82
	NO SECTORIZADO	Residencial	Cerro Machimulo	SURNS-R1	31.292,80



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUnc-I1 El Carril 2

AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación
DENOMINACIÓN	SUnc-I1 El Carril 2		Mejora x
			Rehabilitación



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	No se establece

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a se reducen a lo indicado en la ficha por las especiales características de la zona debido a la complejidad de la topografía y a la necesidad de favorecer el la colmatación entre el suelo Urbano Consolidado y el Urbanizable previsto.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-I1 El Carril 2 — Planos: O.3.A.5

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0,00 m2t
		Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	25.325,63 m2		
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00 m2t
EDIFICABILIDAD	0,36 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	viv/ha	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,00 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	3.000,00 m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL			
SISTEMA LOCAL	6.500,00	1.700,00	3.975,63

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR7-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,436159 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	11.046,00	Cesión Aprovechamiento (ua)	1.104,60
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	9.941,40	Excesos Aprovechamiento (ua)	0,00

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	1,00
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	0,45
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Área de reforma interior cuyo objetivo es completar la trama del suelo Industrial.

Para ello se incide en la mejora de la red viario completando la trama existente.

Al tiempo se resolverán as grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

Ajuste de los viales, y equipamientos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	13.150,00 m2

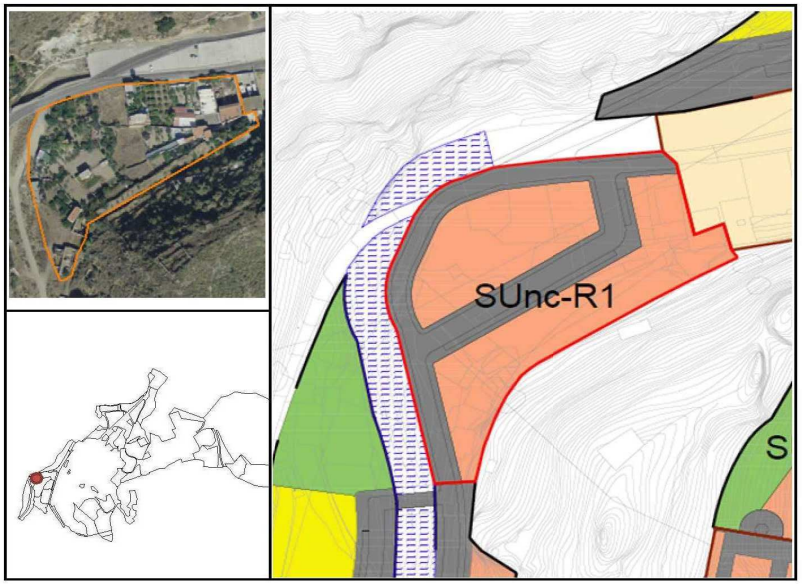
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
I	13.150,00 m2	9.205,00 m2t	0
	0,00 m2	0,00 m2t	0
	0,00 m2	0,00 m2t	0

OBSERVACIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUnc-R1 Ctra Laroya

AREA DE REGULARIZACION E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación	X
DENOMINACIÓN	SUnc-R1 Ctra Laroya		Mejora	
			Rehabilitación	



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
Planeamiento de desarrollo	Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	No se establece

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a queda exentas en el presente ámbito limitándose a la configuración de los nuevos viarios. Ampliación de la zona ctra. Laroya, y viarios interiores.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-R1 Ctra Laroya — Planos: O.3.A.4

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0,00 m2t
	Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	10.288,58 m2		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.134,96 m2t
EDIFICABILIDAD	0,50 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	24,30 viv/ha (Dens.Medi Baja)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	25,00 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL			
SISTEMA LOCAL			

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR1-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,698730 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	7.188,94	Cesión Aprovechamiento (ua)	718,89
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	6.470,05	Excesos Aprovechamiento (ua)	0,00

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	1,00
		RAD	1,00
		RUA	**1,40**
	VP	RCA	0,45
		RMC	0,45
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ordenar el vacio existente de suelo Urbano mediante nueva ordenación que permita edificación de baja densidad Unifamiliar aislada.

Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO 6.418,70 m2

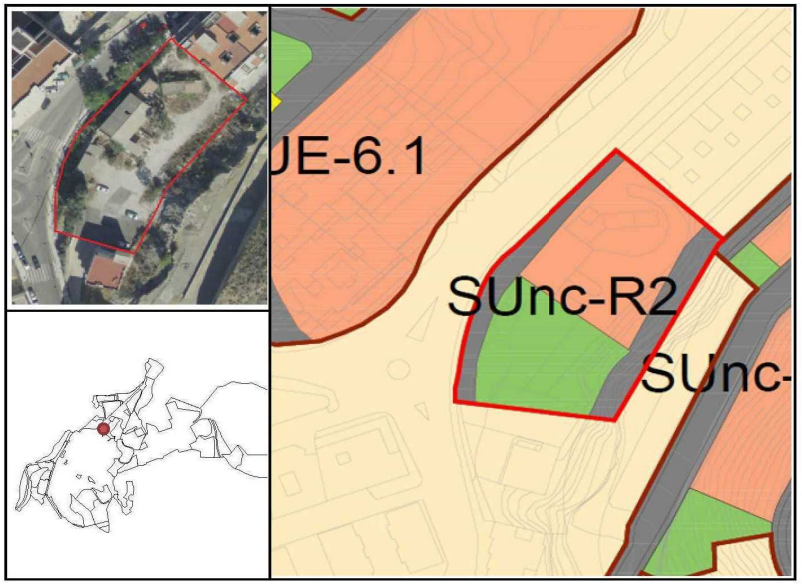
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
RUA	6.418,70 m2	5.134,96 m2t	25

OBSERVACIONES:
Por las características del sector, y en base a la ordenación prevista , se exime del cumplimiento del Art. 17.1 de la LOUA, estableciendo las reservas mínimas de dotaciones a las especificadas en la ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUnc-R2 Avda ronda

AREA DE REGULARIZACION E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación	
DENOMINACIÓN	SUnc-R2 Avda ronda		Mejora	x
			Rehabilitación	



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
Planeamiento de desarrollo	Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	No se establece

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a se reducen a lo indicado en la ficha debido a las especiales características de la zona en debido a la complejidad de la topografía. Se mantienen los criterios de ordenación de las NNSS-96 y Adp-2009. Se ajusta la distribución de VP.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-R2 Avda ronda	Planos: O.3.A.1

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	CATEGORIA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.493,40 m2t
	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	14,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	2.765,95 m2		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.489,00 m2t
EDIFICABILIDAD	0,90 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	200,00 m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	79,54 viv/ha (Dens.Muy Alta)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	22,00 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL			
SISTEMA LOCAL	900,00	0,00	715,29

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	AR2-NC

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,602914 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	1.667,63
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	1.500,87

Cesión Aprovechamiento (ua)	166,76
Excesos Aprovechamiento (ua)	0,00

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	**1,00**
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	**0,45**
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Colmatar Unidad de Ejecución pendiente de desarrollo que se segrego de Unidad Mayor.

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se realizara siguiendo las directrices de la urbanización colindante de la Unidad de Ejecución de la que se segrego.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	1.150,66 m2

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
RMC	1.150,66 m2	2.489,00 m2t	22

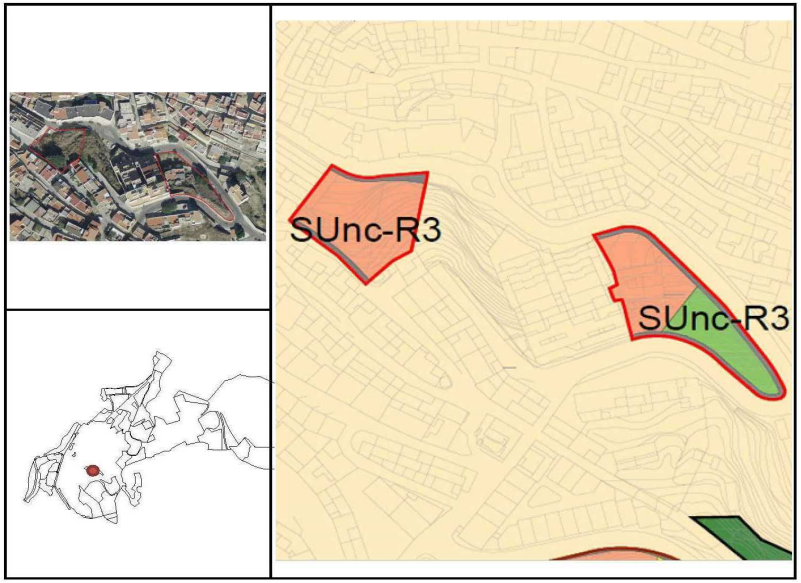
OBSERVACIONES:

Por las dimensiones del sector y los condicionantes de accesibilidad, y en base a la ordenación prevista para el uso residencial, se exime del cumplimiento del Art. 17.1 de la LOUA, en cuanto a las reservas mínimas de dotaciones.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUnc-R3 C/ Juan Jimenez

AREA DE REGULARIZACION E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación X
DENOMINACIÓN	SUnc-R3 C/ Juan Jimenez		Mejora
			Rehabilitación



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	No se establece

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a se reducen a lo indicado en la ficha debido a las especiales características de la zona en debido a la complejidad de la topografía. Se mantienen en general los criterios de ordenación de las NNSS-96 y Adp-2009. Se ajusta la distribución de VP.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-R3 C/ Juan Jimenez — Planos: O.3.A.4

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.771,63 m2t
	Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	14,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	3.280,79 m2		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.952,71 m2t
EDIFICABILIDAD	0,90 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	64,01 viv/ha (Dens.Muy Alta)	MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	21,00 viv	MINIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL			
SISTEMA LOCAL	600		505,79

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR3-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,603000 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	1.978,32	Cesión Aprovechamiento (ua)	197,83
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	1.780,48	Excesos Aprovechamiento (ua)	0,00

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	**1,00**
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	**0,45**
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Colmatar Unidad de Ejecución pendiente de desarrollo que se segrego de Unidad mayor.

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se realizara siguiendo las directrices de la urbanización colindante de la Unidad de Ejecución de la que se segrego.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO 2.175,00 m2

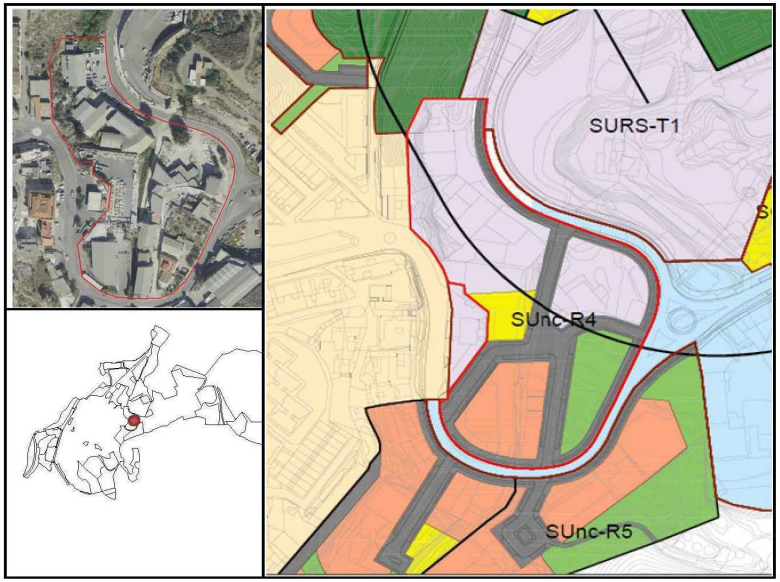
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
RMC	2.175,00 m2	2.952,71 m2t	21

OBSERVACIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUnc-R4 Tahal

AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación X
DENOMINACIÓN	SUnc-R4 Tahal		Mejora
			Rehabilitación



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
Planeamiento de desarrollo	PERI y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	1er Cuatrienio

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a se reducen a lo indicado en la ficha debido a las especiales características de la zona en debido a la complejidad de la topografía y a la necesidad de favorecer el traslado de las industrias existente. Se mantienen los estándares de Zona Libre y se reducen los de equipamiento.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-R4 Tahal — Planos: O.3.A.1 y O.3.A.4

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	3.340,60 m2t
	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	33,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	23.795,30 m2		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11.135,33 m2t
EDIFICABILIDAD	0,90 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	35,30 viv/ha. (Dens.Media)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	84,00 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PUBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL			
SISTEMA LOCAL	2.400,00	800,00	S/ PERI

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR4-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,922180 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	18.344,79	Cesión Aprovechamiento (ua)	2.194,36
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	19.749,20	Excesos Aprovechamiento (ua)	-3.598,77

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	**1,00**
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	**0,45**
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		**TR**	**0,88**
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Area de reforma interior cuyo objetivo es la sustitución de la los actuales usos Industriales por los residenciales

Se establece para el uso residencial

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Establecer las zonas libres preferentemente lindando a la zona terciaria y al cruce de conexión con Pol Industrial.
El PERI establecerá los ámbitos de uso.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO 10.524,70 m2

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
RMC	3.181,52 m2	11.135,33 m2t	84
TR	7.343,17 m2	10.280,44 m2t	

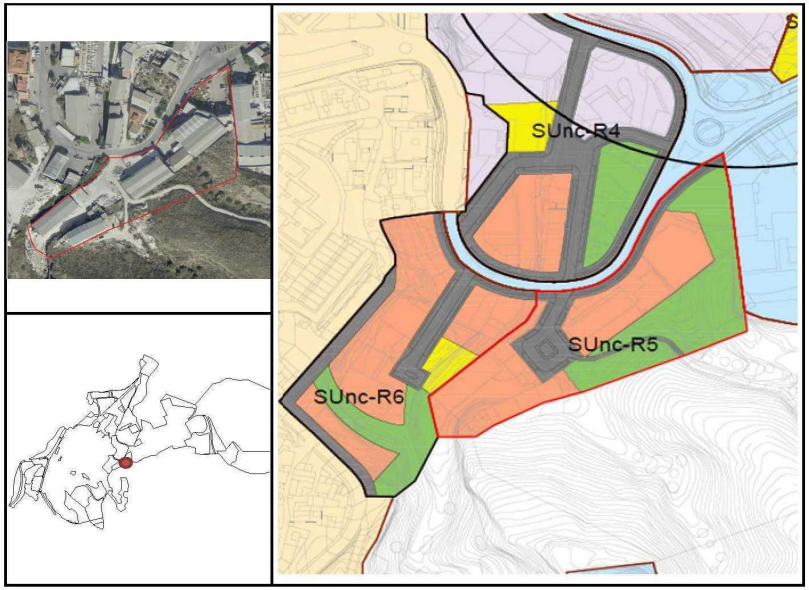
OBSERVACIONES:

Usos compatibles Terciarios, Turísticos e Industriales compatibles con el uso Residencial.
El Ámbito esta afectado por la legislación de Policía Mortuoria.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUnc-R5 El Cuco

AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación	X
DENOMINACIÓN	SUnc-R5 El Cuco		Mejora	
			Rehabilitación	



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PERI y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	1er Cuatrienio

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a se reducen a lo indicado en la ficha debido a las especiales características de la zona en debido a la complejidad de la topografía y a la necesidad de favorecer el traslado de las industrias existente.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-R5 El Cuco — Planos: O.3.A.4

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	5.783,63 m2t
	Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	56,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	15.423,57 m2		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	19.278,75 m2t
EDIFICABILIDAD	1,25 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	94,01 viv/ha (Dens.Muy Alta)	MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	145,00 viv	MINIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL			
SISTEMA LOCAL	4.400,00	1.200,00	S/ PERI

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR4-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,922180 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	16.097,76	Cesión Aprovechamiento (ua)	1.422,33
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	12.800,98	Excesos Aprovechamiento (ua)	1.874,44

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	**1,00**
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	**0,45**
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Área de reforma interior cuyo objetivo es reconvertir el actual uso industrial en residencial y dotar de equipamiento la zona.
Para ello se incide en la apertura de la red viaria completando la trama existente.

Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.
Se establece una Densidad muy Alta, con el objeto de facilitar la gestión para la obtención del objetivo.

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Establecer las zonas libres preferentemente lindando a la zona Industrial.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO 7.205,21 m2

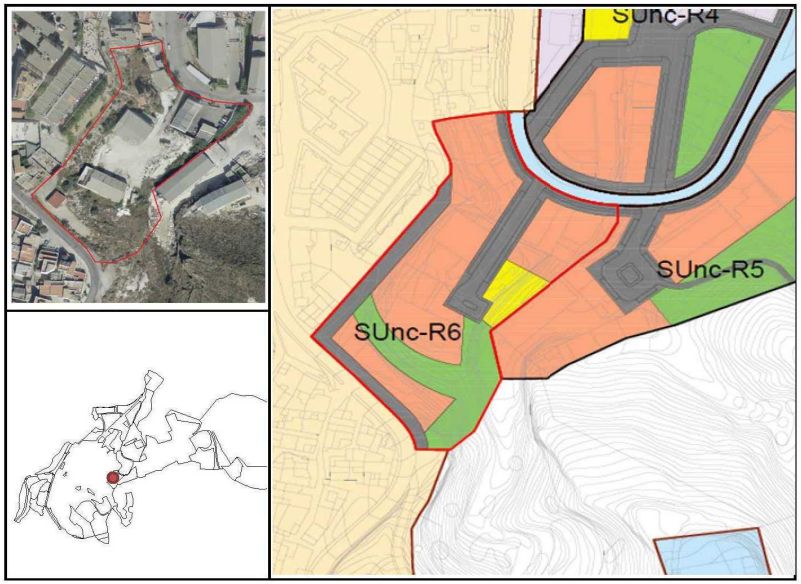
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
RMC	7.205,21 m2	19.278,75 m2t	145

OBSERVACIONES:
Usos compatibles Terciarios, Turísticos e Industriales compatibles con el uso Residencial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUnc-R6 Cañada Vieja

AREA DE REGULARIZACION E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación
DENOMINACIÓN	SUnc-R6 Cañada Vieja		Mejora
			Rehabilitación



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	1er Cuatrienio

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a se reducen a lo indicado en la ficha debido a las especiales características de la zona en debido a la complejidad de la topografía y a la necesidad de favorecer el traslado de las industrias existente.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-R6 Cañada Vieja — Planos: O.3.A.4

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	5.322,24 m2t
	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	53,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	14.193,79 m2		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17.740,80 m2t
EDIFICABILIDAD	1,25 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	95,11 viv/ha (Dens.Muy Alta)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	135,00 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL			
SISTEMA LOCAL	2.200,00	700,00	s/PERI

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR4-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,922180 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	14.813,57	Cesión Aprovechamiento (ua)	1.308,92
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	11.780,31	Excesos Aprovechamiento (ua)	1.724,33

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	**1,00**
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	**0,45**
TURÍSTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		Ie	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Area de reforma interior cuyo objetivo es la sustitución de la los actuales usos Industriales por los residenciales
Para ello se incide se propone aperturas de nuevos viarios.

Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO 6.160,00 m2

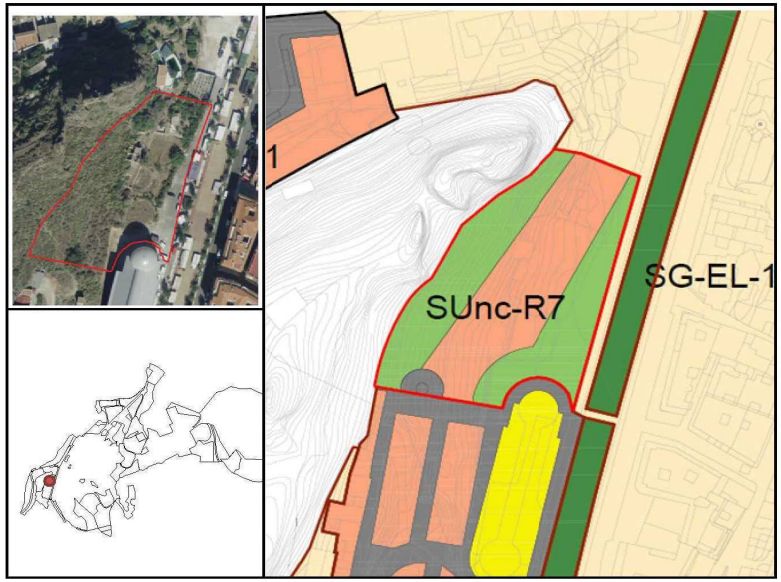
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
RMC	6.160,00 m2	17.740,80 m2t	135

OBSERVACIONES:
Usos compatibles Terciarios, Turísticos e Industriales compatibles con el uso Residencial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUnc-R7 Paseo Ronda

AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación
DENOMINACIÓN	SUnc-R7 Paseo Ronda		Mejora x
			Rehabilitación



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	FERI y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	2do Cuatrienio

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a se reducen a lo indicado en la ficha debido a las especiales características de la zona en debido a la complejidad de la topografía y a la necesidad de favorecer la obtención de espacio delante del Paseo.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-R7 Paseo Ronda	Planos: O.X. AX

ORDENACION ESTRUCTURAL Planos: O.3.A.4

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.485,54 m2t
	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	14,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	7.074,16 m2		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.951,80 m2t
EDIFICABILIDAD	0,70 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	360 m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	52,30 viv/ha. (Dens.Alta)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	37,00 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL			
SISTEMA LOCAL	1.500,00		S/PERI

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR5-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,584487 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	4.134,75	Cesión Aprovechamiento (ua)	413,48
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	3.721,28	Excesos Aprovechamiento (ua)	0,00

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	**1,00**
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	**0,45**
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Área de reforma interior cuyo objetivo es acabar de configurar la fachada al paseo, y obtener espacio libre en el mismo.

Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Establecer el máximo espacio libre para uso viario o paseo frente al paseo.
Se establecerá conexión al menos peatonal con la zona del Collado.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO m2

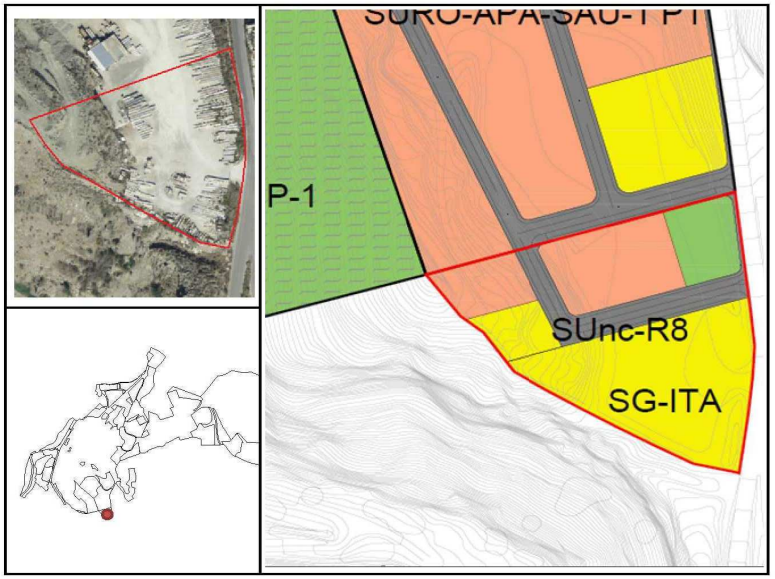
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
RMC	1.965,00 m2	4.951,80 m2t	37

OBSERVACIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUnc-R8 Barranco de Liria

AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación
DENOMINACIÓN	SUnc-R8 Barranco de Liria		Mejora X
			Rehabilitación



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	1er Cuatrienio

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones serán las indicadas en la ficha que se sitúan dentro de los parámetros establecidos en el Art.17.1.2a de la LOUA.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-R8 Barranco de Liria — Planos: O.3.A.4

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.455,21 m2t
	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	13 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	9.865,43 m2	SUPERFICIE SIN S. GENERAL	5.463,93 m2t
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.850,70 m2t
EDIFICABILIDAD	0,49 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	35,48 viv/ha (Dens.Media)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	35,00 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL		4.481,50	
SISTEMA LOCAL	915,00	610,00	1.316,93

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR6-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,410558 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo (ua)	4.050,33	Cesión Aprovechamiento (ua)	405,03
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	3.645,30	Excesos Aprovechamiento (ua)	0,00

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	**1,00**
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	**0,45**
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ordenar espacio por "mejora de Dotaciones", con el objeto de liberar suelo para Sistema General de Infraestructuras para Deposito regulador para abastecimiento de aguas.

Se delimita el sector para completar el desarrollo de la zona (SURO-APA-SAU-1-1 Altos de la Viña).

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se realizara siguiendo las directrices de la urbanización colindante de la Unidad de Ejecución de la que se segrego.
Mediante Estudio de Detalle se podrá reordenar los distintos usos y viario.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.622,00 m2

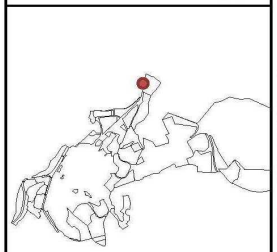
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
RMC	2.622,00 m2	4.850,70 m2t	35
	0,00 m2	0,00 m2t	
	0,00 m2	0,00 m2t	

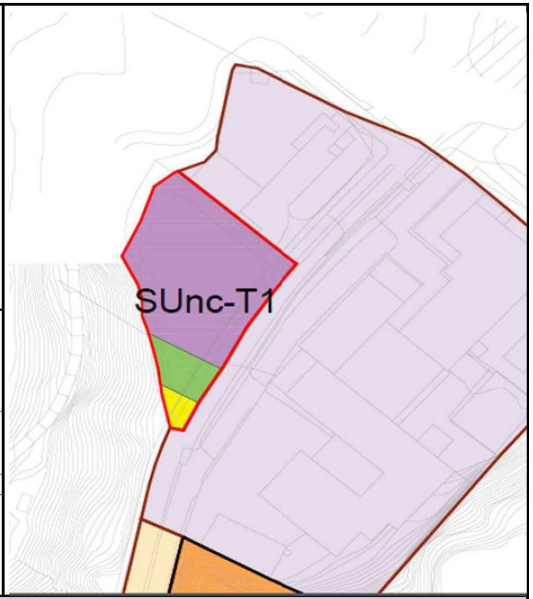
OBSERVACIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUnc-T1 Ctra Olula

AREA DE REGULARIZACION E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo de Población	**Tipo de Reforma**	Renovación
DENOMINACIÓN	SUnc-T1 Ctra Olula		Mejora x
			Rehabilitación





OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
Planeamiento de desarrollo	Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Plazos para la Ordenación detallada	No se establece

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2b.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SUnc-T1 Ctra Olula — Planos: O.3.A.1

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	**CATEGORIA DEL SUELO:**	NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0,00 m2t
	Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,00 viv

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AMBITO	3.706,00 m2		
USO GLOBAL	TERCIARIO	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00 m2t
EDIFICABILIDAD	0,80 m2t/m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	m2t
DENSIDAD (uso Residencial)	viv/ha	MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	500,00 m2t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,00 viv	MINIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0,00 viv		

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	ESPACIOS LIBRES (m2)	EQUIPAMIENTO (m2)	VIARIO (m2)
SISTEMA GENERAL : SGV-10	m2		m2
SISTEMA LOCAL	400,00 m2	150,00	747,10

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	**AR8-NC**	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,704000 ua/m2

Aprovechamiento Objetivo (ua)	2.609,02	Cesión Aprovechamiento (ua)	260,90
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	2.348,12	Excesos Aprovechamiento (ua)	0,00

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA

USO		TIPOLOGÍA	coef.Homg.
RESIDENCIAL	VL	RCA	1,00
		RMC	1,00
		RAD	1,00
		RUA	1,40
	VP	RCA	0,45
		RMC	0,45
TURISTICO		TU	0,88
TERCIARIO		TR	0,88
INDUSTRIAL		I	1,20

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Mantener el uso Terciario en la zona de acceso a Macael.

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se mantendrán los criterios de diseño del Centro del Mármol Colindante.
Mediante estudio de detalle se pueden remodelar la ordenación de los usos propuestos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.408,90 m2

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2)	MAX. EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.
TR	2.408,90 m2	2.964,80 m2t	0
	0,00 m2	0,00 m2t	0

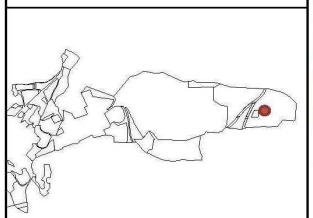
OBSERVACIONES:

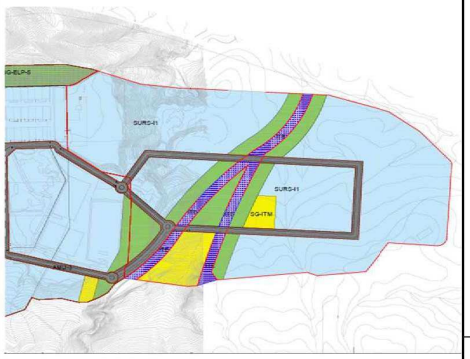
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SURS-I1 El Garrobico

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
El objetivo de la actuación es el de preparar suelo industrial ante la falta de suelo para nuevas implantaciones Industriales.

(La ordenación propuesta es orientativa, no es potestativa)





OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL; PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN	- Se constituirá la correspondiente Entidad de Conservación.
Plazos para la Ordenación detallada	1er y 2do CUATRIENIO	

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable.

Actuaciones puntuales a cargo del sector: Encauzamientos de los arroyos que la atraviesa

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SURS-I1 El Garrobico — Planos: O.3.A.3.

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	**CATEGORIA DEL SUELO:**	SECTORIZADO

DETERMINACIONES URBANISTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR	299.374,79 m2	DENSIDAD (uso Residencial)	0,00 viv/ha
USO CARACTERISTICO	Industrial	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	0,00 viv
Coef. Edificabilidad	0,4700 m²t/m²s		
Máxima edificabilidad	140.706,15 m2t	SUPERFICIE sin S.G.	294.974,79 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	AR2	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,564000 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo (ua)	168.847,38	Cesión Aprovechamiento (ua)	16.884,74
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	151.962,64	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	0,00

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

Sistema General Infraestructuras Medio ambientales	4.400,00 m2
	m2
	m2
TOTAL	4.400,00 m2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO GLOBAL		Valor de calculo					Edificabilidad por usos lucrativos m2t	
		TIPOLOGÍA	m²t edific.	coef.Homg.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t
RESIDENCIAL	VL	RMC	0,00	1,00	0,00	0		
		RUA	0,00	1,40	0,00	0		
		RCU	0,00	1,40	0,00	0		
	VP	RMC	0,00	0,45	0,00	0		
INDUSTRIAL		I	**140.706,15**	**1,20**	**168.847,38**	**0**	**60.000,00**	**140.706,15**
TURISTICO		TU	0,00	0,88	0,00	0		
TERCIARIO		TR	0,00	0,88	0,00	0		42.211,85
TOTALES			**140.706,15**		**168.847,38**	**0**	**60.000,00**	**140.706,15**

COMPUTO DE VIVIENDAS

	Nº Viviendas	%	m2.t	%	nº Min	nº Max
Viviendas Libres	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0
Total viviendas	**0**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**	**0**	**0**

RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES

Mínimo cesión espacios Libre (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión S.I.P.S. (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión viarios (m2)	s/Planeamiento de desarrollo

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la Administración de la cuenca Sur.

- La ordenación preverá zonas de posibles conexiones con los términos de Olula y Fines en La zona mas próxima a dichos términos.

- Los espacios libres y dotaciones se situaran preferentemente paralelos al arroyo de escorrentía que atraviesa el sector.

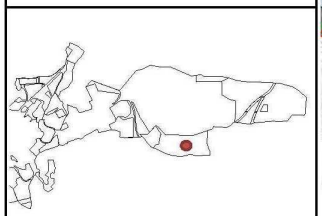
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

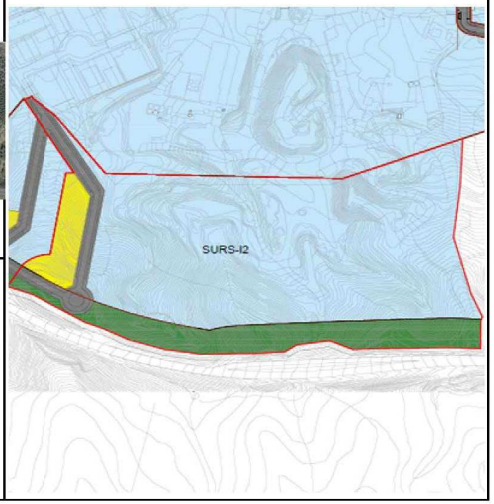
SURS-I2 El Carril 1 — Planos: O.3.A.5.

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
El objetivo de la actuación es el de ampliar el actual uso Industrial necesario para la actividad de empresas ya instaladas en la zona colindantes con este suelo.

(La ordenación propuesta es orientativa, no es potestativa)





OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN		
Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL; PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN	- Se constituirá la correspondiente Entidad de Conservación.
Plazos para la Ordenación detallada	1er CUATRIENIO	

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable.

Actuaciones puntuales a cargo del sector: Encauzamientos de los arroyos que la atraviesa

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DEL SUELO:	SECTORIZADO

DETERMINACIONES URBANISTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR	119.110,67 m2	DENSIDAD (uso Residencial)	0,00 viv/ha
USO CARACTERISTICO	Industrial	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	0,00 viv
Coef. Edificabilidad	0,4700 m²t/m²s		
Máxima edificabilidad	55.982,01 m2t	SUPERFICIE sin S.G.	119.110,67 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	AR2	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,564000 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo (ua)	67.178,42	Cesión Aprovechamiento (ua)	6.717,84
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	60.460,58	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	0,00

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

Sistema General	0,00 m2
	m2
	m2
TOTAL	0,00 m2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO GLOBAL		Valor de calculo					Edificabilidad por usos lucrativos m2t	
		TIPOLOGÍA	m²t edific.	coef.Homg.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t
RESIDENCIAL	VL	RMC	0,00	1,00	0,00	0		
		RUA	0,00	1,40	0,00	0		
		RCU	0,00	1,40	0,00	0		
	VP	RMC	0,00	0,45	0,00	0		
INDUSTRIAL		**I**	**55.982,01**	**1,20**	**67.178,42**	**0**	**10.000,00**	**55.982,01**
TURISTICO		TU	0,00	0,88	0,00	0		
TERCIARIO		TR	0,00	0,88	0,00	0		16.794,60
TOTALES			**55.982,01**		**67.178,42**	**0,00**	**10.000,00**	**55.982,01**

COMPUTO DE VIVIENDAS

	Nº Viviendas	%	m2:t	%	nº Min	nº Max
Viviendas Libres	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0
Total viviendas	**0**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**	**0**	**0**

RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES

Mínimo cesión espacios Libre (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión S.I.P.S. (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión viarios (m2)	s/art. 17 LOUA y RP

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se establecerá zonas libres en la zona de afección de la Ctra

- Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la Administración Hidráulica

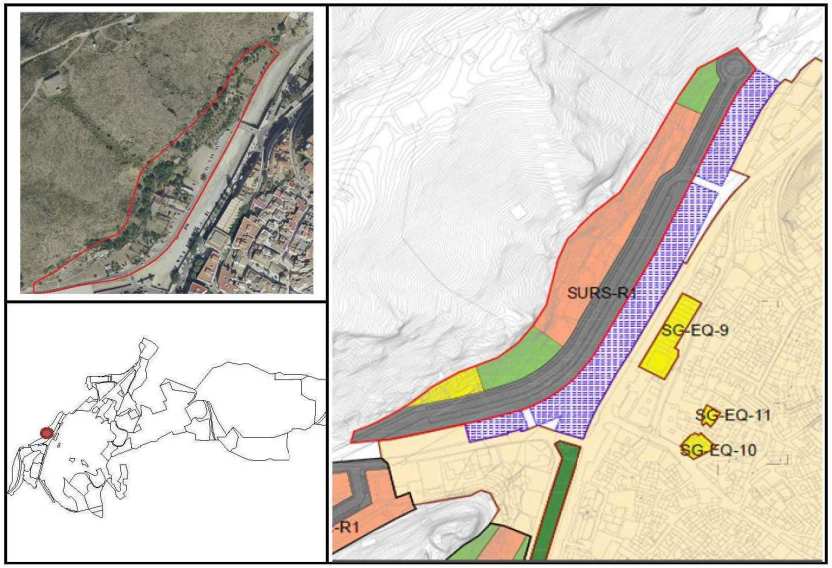
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SURS-R1 Las Majadillas

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA

Los criterios y objetivos de esta actuación son:

El objetivo de la actuación es el de acabar de configurar la trama urbana que abarque ambos lados del Rio Macael y Rio Laroya, estableciendo las zonas de viarios, espacios libres y equipamientos en correspondencia con los situados en el otro margen de los Ríos, y procurando que dichos espacios permitan el máximo espacio libre que permita usos ocasionales en la zona junto con la zona de la Avda. de la Ronda para actividades entre otras de uso Ferial.

(La ordenación propuesta es orientativa, no es potestativa)



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL; PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Plazos para la Ordenación detallada	1er CUATRIENIO

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable por la legislación vigente.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SURS-R1 Las Majadillas — Planos: O.3.A.1. y O.3.A.4.

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	**CATEGORIA DEL SUELO:**	SECTORIZADO

DETERMINACIONES URBANISTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR	23.861,41 m2	DENSIDAD (uso Residencial)	53,22 viv/ha (Dens. Alta)
USO CARACTERISTICO	Residencial	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	127,00 viv
Coef. Edificabilidad	0,7000 m²t/m²s		
Máxima edificabilidad	16.702,99 m2t	SUPERFICIE sin S.G.	23.861,41 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	AR1	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,528186 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo (ua)	13.946,99	Cesión Aprovechamiento (ua)	1.260,33
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	11.342,94	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	1.343,73

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

	0,00 m2
	m2
	m2
TOTAL	0,00 m2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO GLOBAL		Valor de calculo					Edificabilidad por usos lucrativos m2t	
		TIPOLOGÍA	m²t edific.	coef.Homg.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t
RESIDENCIAL	VL	**RMC**	**11.692,09**	**1,00**	**11.692,09**	**77**	**0,00**	**11.692,09**
		RUA	0,00	1,40	0,00	0		
		RCU	0,00	1,40	0,00	0		
	VP	**RMC**	**5.010,90**	**0,45**	**2.254,90**	**50**	**5.010,90**	**16.702,99**
INDUSTRIAL		I	0,00	1,20	0,00	0		
TURISTICO		TU	0,00	0,88	0,00	0		6.681,19
TERCIARIO		TR	0,00	0,88	0,00	0	0,00	5.846,05
TOTALES			**16.702,99**		**13.946,99**	**127**	**5.010,90**	**16.702,99**

COMPUTO DE VIVIENDAS

	Nº Viviendas	%	m2.t	%	nº Min	nº Max
Viviendas Libres	77	60,63%	11.692,09	70,00%	0	77
Viviendas Protegidas	50	39,37%	5.010,90	30,00%	50	127
Total viviendas	**127**	**100,00%**	**16.702,99**	**100,00%**	**50**	**127**

RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES

Mínimo cesión espacios Libre (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión S.I.P.S. (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión viarios (m2)	s/art. 17 LOUA y RP

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Los espacios Libres y dotacionales se situaran preferentemente en la zona sur lindando con la Ctra a Laroya.

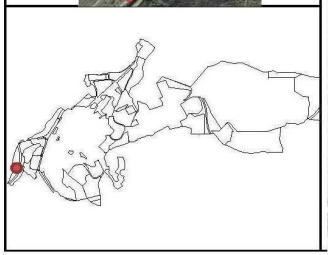
- Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la Administración responsable de la Cuenca Sur.

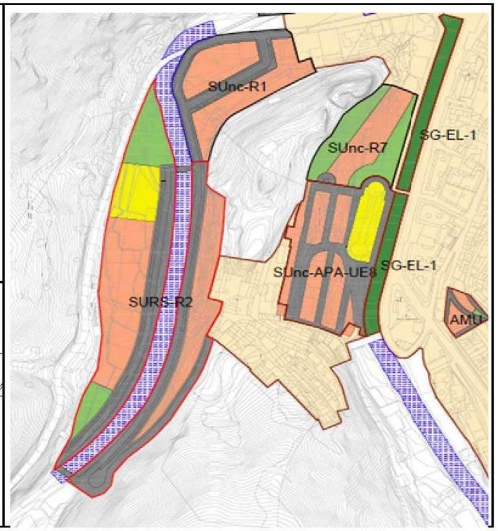
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SURS-R2 Jotatell

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
El objetivo de la actuación es el configurar nueva trama urbana en la que se establezca el uso residencial, mediante viviendas unifamiliares aisladas en la zona Oeste, y plurifamiliares en la falda del cerro del Collado, a la vez de propiciar nuevo acceso por esta zona con la zona alta del Collado.

(La ordenación propuesta es orientativa, no es potestativa)





OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL; PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Plazos para la Ordenación detallada	1er CUATRIENIO

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable por la legislación vigente.
Encauzamiento y pasos viarios sobre el mismo.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

SURS-R2 Jotatell — Planos: O.3.A.4.

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	**CATEGORIA DEL SUELO:**	SECTORIZADO

DETERMINACIONES URBANISTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR	29.936,40 m2	DENSIDAD (uso Residencial)	39,75 viv/ha (Dens. Media)
USO CARACTERISTICO	Residencial	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	119,00 viv
Coef. Edificabilidad	0,5400 m²t/m²s		
Máxima edificabilidad	16.165,66 m2t	SUPERFICIE sin S.G.	29.936,40 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	AR1	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,528186 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo (ua)	14.468,26	Cesión Aprovechamiento (ua)	1.581,20
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	14.230,79	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	-1.343,73

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

Sistema General Viario "Ronda Sur"	SGV8	0,00 m2
		m2
		m2
TOTAL		0,00 m2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO GLOBAL		Valor de calculo					Edificabilidad por usos lucrativos m2t	
		TIPOLOGIA	m²t edific.	coef.Homg.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t
RESIDENCIAL	VL	RMC	8.891,11	1,00	8.891,11	59	0,00	11.315,96
		RUA	0,00	1,40	0,00	0		
		RCU	2.424,85	1,40	3.394,79	12		
	VP	RMC	4.849,70	0,45	2.182,36	48	4.849,70	16.165,66
INDUSTRIAL			0,00	1,20	0,00	0		
TURISTICO		TU	0,00	0,88	0,00	0		6.466,26
TERCIARIO		TR	0,00	0,88	0,00	0	0,00	4.849,70
TOTALES			16.165,66		14.468,25	119	4.849,70	16.165,66

COMPUTO DE VIVIENDAS

	Nº Viviendas	%	m2.t	%	nº Min	nº Max
Viviendas Libres	71	59,66%	11.315,96	70,00%	0	71
Viviendas Protegidas	48	40,34%	4.849,70	30,00%	48	119
Total viviendas	**119**	**100,00%**	**16.165,66**	**100,00%**	**48**	**119**

RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES

Mínimo cesión espacios Libre (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión S.I.P.S. (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión viarios (m2)	s/art. 17 LOUA y RP

DETERMINACIONES VINCULANTES

La zona residencial unifamiliar se situara preferentemente entre el arroyo Laroya y la Ctra a Laroya

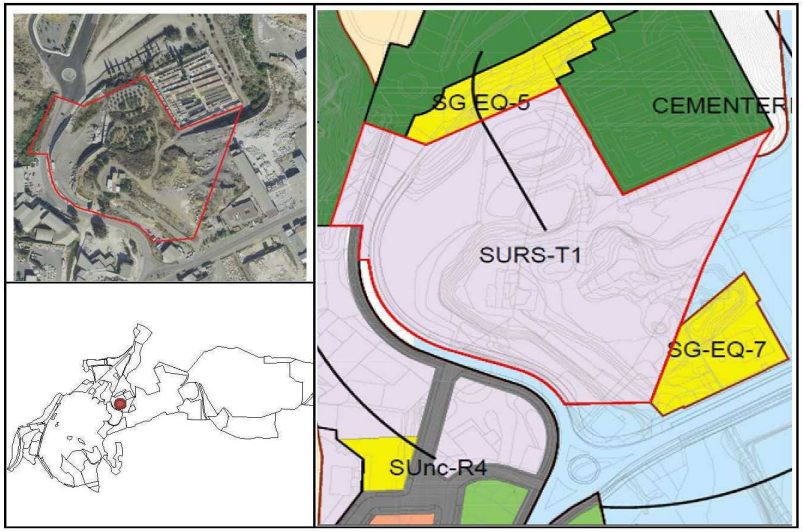
- Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la Administración responsable de la Cuenca Sur.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SURS-T1 Parque Municipal

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
El objetivo de la actuación es la de establecer uso terciario en la zona de transición entre la zona residencial y la Industrial. establecer el uso terciario en la zona como zona de transición entre el suelo Industrial Urbano de la zona Oeste y el núcleo Urbano Residencial.

(La ordenación propuesta es orientativa, no es potestativa)



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL; PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN	- Se constituirá la correspondiente Entidad de Conservación.
Plazos para la Ordenación detallada	1er CUATRIENIO	

CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable establecida en la legislación vigente.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Serán compatibles los usos Industriales.

SURS-T1 Parque Municipal — Planos: O.3.A.4.

ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	**CATEGORIA DEL SUELO:**	SECTORIZADO

DETERMINACIONES URBANISTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR	29.447,82 m2	DENSIDAD (uso Residencial)	0,00 viv/ha
USO CARACTERISTICO	Terciario	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	0,00 viv
Coef. Edificabilidad	0,6500 m²t/m²s		
Máxima edificabilidad	19.141,08 m2t	SUPERFICIE sin S.G.	29.447,82 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	AR3	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,572000 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo (ua)	16.844,15	Cesión Aprovechamiento (ua)	1.684,42
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	15.159,74	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	0,00

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

Sistema General	0,00 m2
	m2
	m2
TOTAL	m2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO GLOBAL		Valor de calculo					Edificabilidad por usos lucrativos m2t	
		TIPOLOGÍA	m²t edific.	coef.Homg.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t
RES DENCIAL	VL	RMC	0,00	1,00	0,00	0		
		RUA	0,00	1,40	0,00	0		
		RCU	0,00	1,40	0,00	0		
	VP	RMC	0,00	0,45	0,00	0		
INDUSTRIAL		I	0,00	1,20	0,00	0		6.699,36
TURISTICO		TU	0,00	0,88	0,00	0		
TERCIARIO		TR	**19.141,08**	**0,88**	**16.844,15**	**0**	**8.000,00**	**19.141,08**
TOTALES			**19.141,08**		**16.844,15**	**0**	**8.000,00**	**19.141,08**

COMPUTO DE VIVIENDAS

	Nº Viviendas	%	m2.t	%	nº Min	nº Max
Viviendas Libres	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0
Total viviendas	**0**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**	**0**	**0**

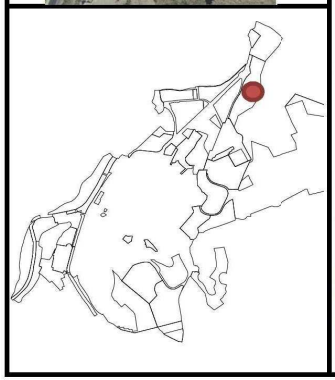
RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES

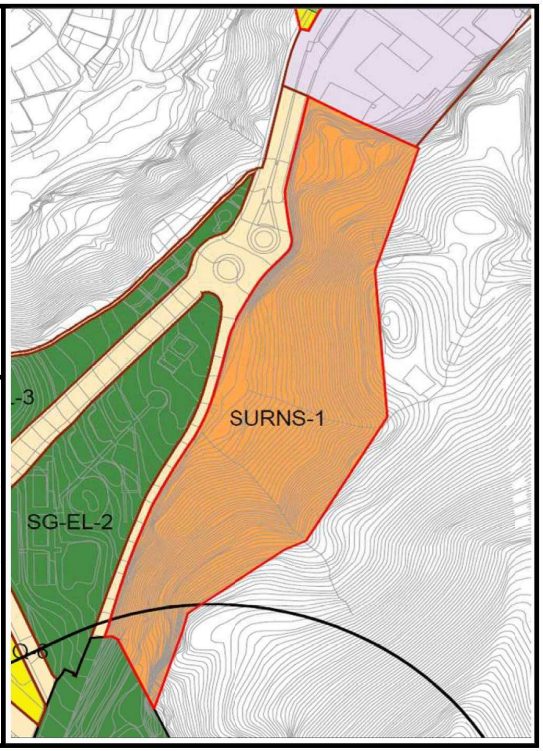
Mínimo cesión espacios Libre (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión S.I.P.S. (m2)	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión viarios (m2)	S/Planeamiento desarrollo

DETERMINACIONES VINCULANTES

1. Según Decreto 95/2001 de 3 de abril, los Espacios Libres resultantes se ubicaran en el entorno del Cementerio.
2, Queda prohibida la ubicación de establecimientos comerciales, para los cuales necesite pronunciarse la Consejería en base a la Ley de Comercio.
3. Existe dentro de esta delimitación una Via Pecuaria "Vereda de Armuña", con anchura de "20m.", que hay que respetar dentro de la futura ordenación del Sector resultante.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SURNS-1 CERRO MACHIMULO	PLANOS: 0.3, A6





SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SURNS-R1 CERRO MACHIMULO Superficie:	Área de suelo urbanizable no sectorizado previsto propiciar el crecimiento de la ciudad en la zona de acceso desde Olula.

DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASES DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

CATEGORÍA DE SUELO

NO SECTORIZADO

USOS INCOMPATIBLES

El desarrollo de esta área no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes a uso Industrial.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

* El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del Área

* Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionado a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTA relativa a los limites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

* La sectorización del área SURNS-1 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana

OTRAS DETERMINACIONES

* El número máximo de viviendas a desarrollar en el área SURNS-1, será de 96 viv. El resto edificabilidad no residencial podra destinarse a usos Terciarios y/o Turisticos.

* La densidad global: 30 viv /has

* La maxima edificabilidad será de 0,60 m2t/m2s.

* Al menos el 30% de la edificabilidad residencial que finalmente se determine deberá destinarse o viviendas sometidas a algún régimen de protección

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MACAEL

APROBACIÓN INICIAL
JUNIO 2012

ANEXO II
NORMA GRANADA

TCA geomática

Lamberto Ribera
ARQUITECTO
Director del PGOU

JUNTA DE ANDALUCIA

ANEXO II: NORMA GRANADA 2

1.- CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCION Y CONTROL AMBIENTAL 3

2. NORMA GRANADA 15

2.1. ANTECEDENTES 15

2.2. PRESENTACIÓN DEL MÉTODO 16

2.2.1. VALORACIÓN PARA ÁRBOLES SUSTITUIBLES. 17

2.2.2. VALORACIÓN PARA ÁRBOLES NO SUSTITUIBLES. FRONDOSAS Y CONÍFERAS. 17

2.2.3. VALORACIÓN PARA ÁRBOLES NO SUSTITUIBLES. PALMERAS Y SIMILARES 19

2.2.4. ÍNDICES CORRECTORES. 19

2.2.5. TRONCOS MÚLTIPLES. 20

2.2.6. DAÑOS PARCIALES. 20

ANEXO II: NORMA GRANADA

1.- CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCION Y CONTROL AMBIENTAL

ANEXO I
CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS
DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

INSTRUMENTOS: Autorización Ambiental Integrada (AAI), Autorización Ambiental Unificada (AAU), Evaluación Ambiental (EA), Calificación Ambiental (CA)
* Posibilidad de resolver procedimiento de AAU en 6 meses

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
1.	Industria extractiva.	
1.1	Explotaciones y frentes de una misma autorización o concesión a cielo abierto de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D cuyo aprovechamiento está regulado por la Ley de Minas y normativa complementaria, así como aquellas prórrogas en las que se plantee un aumento de la superficie de explotación, delimitada en el proyecto aprobado, excluyéndose las que no impliquen ampliación de la misma.	AAU
1.2	Minería subterránea. [1]	AAU
1.3	Extracción de petróleo y gas natural.	AAU
1.4	Instalaciones industriales en el exterior para la extracción de carbón, petróleo, gas natural, minerales y pizarras bituminosas.	AAU
1.5	Dragados: a) Dragados marinos para la obtención de arena cuando el volumen de arena a extraer sea superior a 3.000.000 de metros cúbicos/año. b) Dragados fluviales cuando el volumen extraído sea superior a 100.000 metros cúbicos/año.	AAU
1.6	Perforaciones profundas geotérmicas, petrolíferas o para el almacenamiento de residuos nucleares.	AAU

2.	*Instalaciones energéticas.*	
2.1	Instalaciones para el refino de petróleo o de crudo de petróleo.	AAI
2.2	Instalaciones para la producción de gas combustible distinto del gas natural y gases licuados del petróleo.	AAI
2.3	Instalaciones de gasificación y licuefacción de carbón.	AAI
2.4	Instalaciones de combustión con una potencia térmica de combustión superior a 50 MW: a) Instalaciones de producción de energía eléctrica en régimen ordinario o en régimen especial, en las que se produzca la combustión de combustibles fósiles, residuos o biomasa. b) Instalaciones de cogeneración, calderas, hornos generadores de vapor o cualquier otro equipamiento o instalación de combustión existente en una industria, sea ésta o no su actividad principal.	AAI
2.5	Instalaciones industriales de la categoría 2.4 con potencia térmica inferior.	CA
2.6	Instalaciones de producción de energía eléctrica solar o fotovoltaica, en suelo no urbanizable y que ocupe una superficie superior a 2 hectáreas.	AAU *
2.7	Instalaciones de la categoría 2.6, en suelo no urbanizable, no incluidas en ella.	CA
2.8	Centrales nucleares y otros reactores nucleares, incluidos el desmantelamiento o clausura definitiva de tales centrales y reactores (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fisionables y fértiles, cuya potencia máxima no supere 1 KW de carga térmica continua). [2]	AAU
2.9	Instalación de reproceso de combustibles nucleares irradiados.	AAU

[1] En los casos indicados en los apartados 1.1 y 1.2 se incluyen todas las instalaciones y estructuras necesarias para el tratamiento del mineral, acopios temporales o residuales de estériles de mina o del aprovechamiento mineralúrgico (escombreras, presas y balsas de agua o de estériles, plantas de machaqueo o mineralúrgicas, etc.)
[2] Las centrales nucleares y otros reactores nucleares dejan de considerarse como tales instalaciones cuando la totalidad del combustible nuclear y de otros elementos radiactivamente contaminados haya sido retirada de modo definitivo del lugar de la instalación.

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
2.10	Instalaciones diseñadas para cualquiera de los siguientes fines: a) La producción o enriquecimiento de combustible nuclear. b) El tratamiento de combustible nuclear irradiado o de residuos de alta actividad. c) El depósito final del combustible nuclear irradiado. d) Exclusivamente el depósito final de residuos radiactivos. e) Exclusivamente el almacenamiento de combustibles nucleares irradiados o de residuos radiactivos en un lugar distinto del de producción. f) Instalaciones para el almacenamiento y procesamiento de residuos radiactivos no incluidos en los categorías anteriores.	AAU
2.11	Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica.	AAU
2.12	Instalaciones industriales para el transporte de gas, vapor y agua caliente, con excepción de las internas de las industrias.	AAU
2.13	Oleoductos y gasoductos de longitud superior a 10 kilómetros excepto los que transcurran por suelo urbano o urbanizable.	AAU
2.14	Oleoductos y gasoductos de longitud superior a 1 kilómetro no incluidos en la categoría 2.13 construidos en suelo no urbanizable.	CA
2.15	Construcción de líneas aéreas para el suministro de energía eléctrica de longitud superior a 3.000 metros. Se exceptúan las sustituciones que no se desvíen de la traza más de 100 m.	AAU
2.16	Instalaciones para el almacenamiento de productos petrolíferos de capacidad superior a 100.000 toneladas.	AAU *
2.17	Construcción de líneas aéreas para el suministro de energía eléctrica de longitud inferior a 3000 m. Se exceptúan las sustituciones que no se desvíen de la traza más de 100 m.	CA
2.18	Almacenamiento de gas natural sobre el terreno. Tanques con capacidad unitaria superior a 200 toneladas.	AAU *
2.19	Almacenamiento subterráneo de gases combustibles. Instalaciones con capacidad superior a 100 metros cúbicos.	AAU
2.20	Parques eólicos.	AAU *
2.21	Las actuaciones recogidas en las categorías 2.15, 2.16, 2.17 y 2.18 por debajo de los umbrales señalados en ellas. Se exceptúan los almacenamientos domésticos y los de uso no industrial	CA

3.	Producción y transformación de metales	
3.1	Instalaciones para la producción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procesos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.	AAI
3.2	Instalaciones de fundición o de producción de aceros brutos (fusión primaria o secundaria) incluidas las correspondientes instalaciones de fundición continua de una capacidad de más de 2'5 toneladas por hora.	AAI
3.3	Instalaciones para la elaboración de metales ferrosos en las que se realice alguna de las siguientes actividades: a) Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 toneladas de acero en bruto por hora. b) Forjado con martillos cuya energía de impacto sea superior a 50 kilojulios por martillo y cuando la potencia térmica utilizada sea superior a 20 MW. c) Aplicación de capas protectoras de metal fundido con una capacidad de tratamiento de más de 2 toneladas de acero bruto por hora.	AAI
3.4	Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 toneladas por día.	AAI
3.5	Instalaciones para la fundición (incluida la aleación) de metales no ferrosos, incluidos los productos de recuperación (refinado, moldeado en fundición, etc.), con una capacidad de fusión de más de 4 toneladas para el plomo y el cadmio o 20 toneladas para todos los demás metales, por día.	AAI

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
3.6	Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales y materiales plásticos por proceso electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas empleadas para el tratamiento sea superior a 30 metros cúbicos.	AAI
3.7	Las instalaciones definidas en las categorías 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6 por debajo de los umbrales señalados en ellas, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
3.8	Las instalaciones definidas en las categorías 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6 no incluidas en ellas ni en la categoría 3.7.	CA
3.9	Astilleros.	AAU
3.10	Instalaciones para la construcción y reparación de aeronaves y sus motores.	AAU *
3.11	Instalaciones para la fabricación de material ferroviario.	AAU *
3.12	Instalaciones para la fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.	AAU *
3.13	Embutido de fondo mediante explosivos o expansores del terreno.	AAU

4.	Industria del mineral.	
4.1	Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y para la fabricación de los productos que se basan en el amianto.	AAI
4.2	Instalaciones para la fabricación de cemento o clinker en hornos rotatorios, con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias, o en hornos de otro tipo, con una capacidad de producción superior a 50 toneladas al día.	AAI
4.3	Instalaciones para la fabricación de cemento o clinker no incluidas en la categoría 4.2, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
4.4	Instalaciones dedicadas a la fabricación de cal en hornos con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día.	AAI
4.5	Instalaciones dedicadas a la fabricación de cal en hornos no incluidas en la categoría 4.4 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
4.6	Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión superior a 20 toneladas por día.	AAI
4.7	Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio no incluidas en la categoría 4.6 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
4.8	Instalaciones dedicadas a la fabricación de hormigón o clasificación de áridos, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
4.9	Instalaciones de tratamiento térmico de sustancias minerales para la obtención de productos (como yeso, perlita expandida o similares) para la construcción y otros usos siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
4.10	Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, incluida la producción de fibras minerales, con una capacidad de fundición superior a 20 toneladas por día.	AAI
4.11	Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, la producción de fibras minerales incluidas las artificiales, no incluidas en la categoría 4.10, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
4.12	Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular, tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, productos cerámicos ornamentales o de uso doméstico, con una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día o, alternativamente, una capacidad de horneado de más de 4 metros cúbicos y más de 300 kilogramos por metro cúbico de densidad de carga por horno.	AAI
4.13	Instalaciones definidas en la categoría 4.12, no incluidas en ella, con una capacidad de producción superior a 25 toneladas por día.	AAU *
4.14	Las instalaciones definidas en las categorías 4.3, 4.5, 4.7, 4.8, 4.9, 4.11 y 4.13 no incluidas en ellas.	CA
4.15	Instalaciones de calcinación o sinterización de minerales metálicos, incluido el mineral sulfuroso.	AAI
4.16	Instalaciones industriales para la fabricación de briquetas de hulla y de lignito.	AAU *
4.17	Coquerías.	AAI
4.18	Instalaciones de fabricación de aglomerados asfálticos.	AAU *
4.19	Instalaciones para la, formulación y el envasado de materiales minerales, entendiendo como formulación la mezcla de materiales sin transformación química de los mismos.	CA

5.	**Industria química y petroquímica.**	
5.1	Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos de base, en particular: a) Hidrocarburos simples (lineales o cíclicos, saturados o insaturados, alifáticos o aromáticos). b) Hidrocarburos oxigenados, tales como alcoholes, aldehídos, cetonas, ácidos orgánicos, ésteres, acetatos, éteres, peróxidos, resinas epoxi. c) Hidrocarburos sulfurados. d) Hidrocarburos nitrogenados, en particular, aminas, amidas, compuestos nitrosos, nítricos o nitratos, nitrilos, cianatos e isocianatos. e) Hidrocarburos fosforados. f) Hidrocarburos halogenados. g) Compuestos órgano-metálicos. h) Materias plásticas de base (polímeros, fibras sintéticas, fibras a base de celulosa). i) Cauchos sintéticos. j) Colorantes y pigmentos. k) Tensoactivos y agentes de superficie.	AAI
5.2	Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos inorgánicos de base como: a) Gases y, en particular, el amoniaco, el cloro o el cloruro de hidrógeno, el flúor o fluoruro de hidrógeno, los óxidos de carbono, los compuestos de azufre, los óxidos del nitrógeno, el hidrógeno, el dióxido de azufre, el dicloruro de carbonilo. b) Ácidos y, en particular, el ácido crómico, el ácido fluorhídrico, el ácido fosfórico, el ácido nítrico, el ácido clorhídrico, el ácido sulfúrico, el ácido sulfúrico fumante, los ácidos sulfurados.	AAI

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
	c) Bases y, en particular el hidróxido de amonio, el hidróxido potásico, el hidróxido sódico. d) Sales como el cloruro de amonio, el clorato potásico, el carbonato potásico (potasa), el carbonato sódico (sosa), los perboratos, el nitrato argéntico. e) No metales, óxidos metálicos u otros compuestos inorgánicos como el carburo de calcio, el silicio, el carburo de silicio.	
5.3	Instalaciones químicas para la fabricación de fertilizantes a base de fósforo, de nitrógeno o de potasio (fertilizantes simples o compuestos).	AAI
5.4	Instalaciones químicas para la fabricación de productos de base fitofarmacéuticos y de biocidas.	AAI
5.5	Instalaciones químicas que utilicen un procedimiento químico o biológico para la fabricación de medicamentos de base.	AAI
5.6	Instalaciones químicas para la fabricación de explosivos.	AAI
5.7	Instalaciones para el tratamiento y fabricación de productos químicos intermedios.	AAU *
5.8	Instalaciones para la fabricación de peróxidos, pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas y barnices.	AAU *
5.9	Instalaciones para la formulación y el envasado de productos cosméticos, farmacéuticos, pinturas y barnices, entendiendo como formulación la mezcla de materiales sin transformación química de los mismos.	CA
5.10	Instalaciones para la fabricación de elastómeros y de productos basados en ellos.	AAU *
5.11	Instalaciones para la fabricación de biocombustibles.	AAU *
5.12	Tuberías para el transporte de productos químicos, con excepción de las internas de las instalaciones industriales.	AAU
5.13	Instalaciones industriales de almacenamiento de productos petroquímicos y químicos.	AAU *

6.	Industria textil, papelera y del cuero	
6.1	Instalaciones industriales para la producción de pasta de papel a partir de madera o de otras materias fibrosas similares.	AAI
6.2	Instalaciones industriales para la fabricación de papel y cartón con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.	AAI
6.3	Plantas para el tratamiento previo (operaciones tales como el lavado, blanqueo, mercerización) o para el teñido de fibras o productos textiles cuando la capacidad de tratamiento supere las 10 toneladas diarias.	AAI
6.4	Instalaciones para el curtido de pieles y cueros cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 toneladas de productos acabados por día.	AAI
6.5	Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.	AAI
6.6	Las instalaciones de las categorías 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5 por debajo de los umbrales de producción señalados en ellos, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea. 4.ª	AAU *
6.7	Las instalaciones de las categorías 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5 por debajo de los umbrales de producción señalados en ellos y no incluidas en la 6.6.	CA

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
7.	Proyectos de infraestructuras.	
7.1	Carreteras: a) Construcción de autopistas y autovías, vías rápidas y carreteras convencionales de nuevos trazados. b) Actuaciones de acondicionamiento o que modifiquen el trazado y sección de autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales preexistentes. c) Ampliación de carreteras convencionales que impliquen su transformación en autopista, autovía o carretera de doble calzada. d) Otras actuaciones que supongan la ejecución de puentes o viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 metros cuadrados, túneles cuya longitud sea superior a 200 metros o desmontes o terraplenes cuya altura de talud sea superior a 15 metros.	AAU
7.2	Construcción de líneas de ferrocarril, líneas de transportes ferroviarios suburbanos, instalaciones de transbordo intermodal y de terminales intermodales.	AAU
7.3	Construcción de tranvías, metros aéreos y subterráneos, líneas suspendidas o líneas similares.	AAU
7.4	Construcción de aeropuertos y aeródromos.	AAU
7.5	Infraestructuras de transporte marítimo y fluvial. a) Puertos comerciales, puertos pesqueros y puertos deportivos. b) Espigones y pantalanes para carga y descarga, conectados a tierra, que admitan barcos de arqueo superior a 1.350 toneladas.	AAU
7.6	Obras costeras destinadas a combatir la erosión y obras marítimas que puedan alterar la costa o la dinámica litoral[3], excluidos el mantenimiento y la reconstrucción de tales obras, cuando estas estructuras alcancen una profundidad de, al menos, 12 metros con respecto a la bajamar máxima viva equinoccial.	AAU
7.7	Obras de alimentación artificial de playas cuyo volumen de aportación de arena supere los 500.000 metros cúbicos o bien que requieran la construcción de diques o espigones.	AAU
7.8	Construcción de vías navegables, puertos de navegación interior, obras de encauzamiento y proyectos de defensa y limpieza de cauces y márgenes cuando la longitud total del tramo afectado sea superior a 2 kilómetros. Se exceptúan aquellas actuaciones que se ejecuten para evitar el riesgo en zona urbana.	AAU
7.9	Áreas de transporte de mercancías.	AAU *
7.10	Caminos de nuevo trazado que transcurran por superficie forestal o tengan una pendiente superior al 40% a lo largo del 20% o más de su trazado.	AAU
7.11	Caminos rurales de nuevo trazado no incluidos en la categoría 7.10 y 13.7.	CA
7.12	Pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor.	AAU *

8.	Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua.	
8.1	Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla, siempre que se de alguno de los siguientes supuestos: a) Presas y embalses. b) Otras instalaciones destinadas a retener el agua, no incluidas en el apartado anterior, con capacidad de almacenamiento, nuevo o adicional, superior a 200.000 metros cúbicos.	AAU
8.2	Extracción de aguas subterráneas o la recarga artificial de acuíferos, si el volumen anual de agua extraída o aportada sea superior a 1.000.000 de metros cúbicos.	AAU *
8.3	Trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales. Así como entre subcuencas cuando el volumen de agua trasvasada sea superior a 5.000.000 de metros cúbicos. Se exceptúan los trasvases de agua potable por tubería o la reutilización directa de aguas depuradas.	AAU
8.4	Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea superior a 10.000 habitantes equivalentes.	AAU *

[3] Por ejemplo, por la construcción de diques, malecones, espigones y otras obras de defensa contra el mar.

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
8.5	Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea inferior a 10.000 habitantes equivalentes.	CA
8.6	Estaciones de tratamiento para potabilización de aguas.	CA
8.7	Construcción de emisarios submarinos.	AAU
8.8	Instalaciones de desalación o desalobración de agua con un volumen nuevo o adicional superior a 3.000 metros cúbicos/día.	AAU *
8.9	Instalaciones de conducción de agua cuando la longitud sea mayor de 40 kilómetros y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 metros cúbicos/segundo.	**AAU**

9.	**Agricultura, selvicultura y acuicultura.**	
9.1	Primeras repoblaciones forestales cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.	AAU
9.2	Corta de arbolado con el propósito de cambiar a otro tipo de uso del suelo, cuando no esté sometida a planes de ordenación y afecte a una superficie mayor de 20 hectáreas. No se incluye en este apartado la corta de cultivos arbóreos explotados a turno inferior a cincuenta años.	AAU
9.3	Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, siempre que no haya sido evaluado ambientalmente dentro de un planeamiento urbanístico.	AAU
9.4	Transformaciones de uso del suelo en terrenos forestales arbolados con especies sometidas a turno inferior a 50 años que afecten a superficies superiores a 50 hectáreas.	AAU
9.5	Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 100 hectáreas. No se incluyen los proyectos de consolidación y mejora de regadíos.	AAU
9.6	Proyectos para destinar áreas seminaturales a la explotación agrícola intensiva.	AAU
9.7	Proyectos para destinar a la explotación agrícola intensiva terrenos incultos que impliquen la ocupación de una superficie mayor de 100 hectáreas o de 50 hectáreas en el caso de terrenos en los que la pendiente media sea igual o superior al 20 por ciento.	AAU
9.8	Proyectos de concentraciones parcelarias.	AAU *
9.9	Instalaciones para la acuicultura que tenga una capacidad de producción superior a 500 toneladas.	AAU

10.	Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas.	
10.1	Instalaciones para el sacrificio de animales con una capacidad de producción de canales superior a 50 toneladas por día.	AAI
10.2	Instalaciones para el sacrificio de animales no incluidas en la categoría 10.1.	CA
10.3	Instalaciones para el tratamiento y transformación de las siguientes materias primas, con destino a la fabricación de productos alimenticios: a) Animal (excepto la leche): de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día. b) Vegetal: de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral). c) Leche: cuando la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas/día (valor medio anual).	AAI
10.4	Instalaciones para el envasado de productos procedentes de las siguientes materias primas: a) Animal (excepto la leche): con una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día (valor medio trimestral). b) Vegetal: con una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral).	AAU *
10.5	Instalaciones de la categoría 10.3 y 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella.	CA
10.6	Instalaciones para la eliminación o el aprovechamiento de canales o desechos de animales con una capacidad de tratamiento superior a 10 toneladas/día.	AAI
10.7	Instalaciones para el aprovechamiento o la eliminación de subproductos o desechos de animales no destinados al consumo humano no incluidas en la categoría 10.6.	AAU

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
10.8	Instalaciones de cría intensiva que superen las siguientes capacidades[4]: a) 40.000 plazas para gallinas ponedoras o el número equivalente para otras orientaciones productivas de aves. b) 2.000 plazas para cerdos de cebo de más de 30 kg. c) 2.500 plazas para cerdos de cebo de más de 20 kg. d) 750 plazas para cerdas reproductoras. e) 530 plazas para cerdas en ciclo cerrado.	AAI
10.9	Instalaciones de ganadería o cría intensiva que superen las siguientes capacidades. a) 55.000 plazas para pollos. b) 2.000 plazas para ganado ovino o caprino. c) 300 plazas para ganado vacuno de leche. d) 600 plazas para vacuno de cebo. e) 20.000 plazas para conejos. f) Especies no autóctonas no incluidas en apartados anteriores.	AAU *
10.10	Instalaciones de la categoría 10.8 y 10.9 por debajo de los umbrales señalados en ella.	CA
10.11	Industria azucarera no incluidas en la categoría 10.3.	AAU *
10.12	Instalaciones para la fabricación y elaboración de aceite y otros productos derivados de la aceituna no incluidas en la categoría 10.3.	AAU *
10.13	Instalaciones industriales para la fabricación, el refinado o la transformación de grasas y aceites vegetales y animales no incluidas en las categorías 10.3 y 10.12. siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
10.14	Instalaciones industriales para la fabricación de cerveza y malta no incluidas en la categoría 10.3. siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
10.15	Instalaciones industriales para la elaboración de confituras y almíbares no incluidas en la categoría 10.3. siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
10.16	Instalaciones industriales para la fabricación de féculas no incluidas en la categoría 10.3. siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
10.17	Instalaciones industriales para la fabricación de harinas y sus derivados no incluidas en la categoría 10.3. siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
10.18	Instalaciones industriales para la fabricación de jarabes y refrescos no incluidas en la categoría 10.3. siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *

[4] En el caso de explotaciones mixtas, en las que coexistan animales de los apartados b) o c) con los del apartado d), el número de animales para determinar la inclusión de la instalación en esta categoría se determinará de acuerdo con las equivalencias en Unidad Ganadera Mayor (UGM) de los distintos tipos de ganado porcino, recogidas en el Anejo I del Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
10.19	Instalaciones industriales para la destilación de vinos y alcoholes siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
10.20	Instalaciones de las categorías 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18 y 10.19 no incluidas en ellas.	CA
10.21	Fabricación de vinos y licores.	CA
10.22	Centrales hortofrutícolas.	CA
10.23	Emplazamientos para alimentación de animales con productos de retirada y excedentes agrícolas.	CA

11.	Proyectos de tratamiento y gestión de residuos.	
11.1	Instalaciones para la valorización de residuos peligrosos, incluida la gestión de aceites usados, o para su eliminación en lugares distintos de los vertederos, de una capacidad superior a 10 toneladas/día.	AAI
11.2	Instalaciones para la gestión de residuos peligrosos no incluidas en la categoría 11.1.	AAU *
11.3	Instalaciones para la eliminación de residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general, en lugares distintos de los vertederos de una capacidad superior a 50 toneladas/día.	AAI
11.4	Instalaciones para la incineración de los residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general con una capacidad superior a 3 toneladas/hora.	AAI
11.5	Instalaciones de la categoría 11.4 por debajo del umbral señalado en ella.	AAU *
11.6	Instalaciones para el tratamiento, transformación o eliminación en lugares distintos de los vertederos, de residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general, no incluidas en la categoría 11.3, 11.4 y 11.5.	AAU *
11.7	Vertederos de residuos, excluidos los de inertes, que reciban más de 10 toneladas/día o de una capacidad total de más de 25.000 toneladas.	AAI
11.8	Vertederos de residuos no incluidos en la categoría 11.7.	AAU *
11.9	Instalaciones de gestión de residuos no incluidas en las categorías anteriores.	CA

12.	***Planes y programas.***	
12.1	Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en este Anexo sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, selvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.	EA
12.2	Planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.	EA
12.3	Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.	EA
12.4	Planes de Ordenación Intermunicipal así como sus innovaciones.	EA
12.5	Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable.	EA
12.6	Planes de sectorización	EA
12.7	Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando este último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental	EA
12.8	Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evalución de impacto ambiental	EA

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
13.	Otras actuaciones.	
13.1	Instalaciones para el tratamiento de superficies[5] de materiales, objetos o productos con disolventes orgánicos de todo tipo capaz de consumir más de 150 kg./h. de disolvente o más de 200 toneladas/año.	AAI
13.2	Instalaciones para el tratamiento superficial con disolventes orgánicos de todo tipo de materiales no incluidas en la categoría 13.1.	CA
13.3	Instalaciones para la producción de carbono sinterizado o electrografito por combustión o grafitación.	AAI
13.4	Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas y complejos hoteleros, en suelo no urbanizable.	AAU *
13.5	Recuperación de tierras al mar.	AAU *
13.6	Campos de golf.	AAU
13.7	Los siguientes proyectos, cuando se desarrollen en zonas especialmente sensibles, designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar: a) Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal. b) Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 10 hectáreas o proyectos de consolidación y mejora de regadíos de más de 100 Has. c) Caminos de nuevo trazado. d) Líneas aéreas y subterráneas para el transporte de energía eléctrica. e) Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cauces naturales y sus márgenes. f) Instalaciones de conducción de agua a larga distancia cuando la longitud sea mayor de 10 kilómetros y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 metros cúbicos/segundo. g) Plantas de tratamiento de aguas residuales menores de 10.000 hab./equiv. h) Dragados marinos para la obtención de arena. i) Dragados fluviales.	AAU
13.8	Instalaciones para depositar y tratar los lodos de depuradora.	AAU *
13.9	Instalaciones o bancos de prueba de motores, turbinas o reactores.	AAU *
13.10	Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas.	AAU *
13.11	Pistas de esquí, remontes y teleféricos y construcciones asociadas.	AAU
13.12	Parques temáticos siempre que se de alguna de las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada en suelo no urbanizable. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 5 hectáreas, excluida la zona de aparcamientos.	AAU *
13.13	Actividades de dragado, drenaje, relleno y desecación de zonas húmedas.	AAU
13.14	Explotación de salinas.	AAU
13.15	Instalaciones de almacenamiento de chatarra e instalaciones de desguace en general y descontaminación de vehículos al final de su vida útil siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1ª. Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2ª. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3ª. Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *

[5] Tratamiento para aprestarlos, estamparlos, revestirlos y desengrasarlos, impermeabilizarlos, pegarlos, enlacarlos, limpiarlos o impregnarlos.

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
13.16	Instalaciones para la fabricación de aglomerado de corcho siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea..	AAU *
13.17	Instalaciones para el trabajo de metales; embutido y corte, calderería en general y construcción de estructuras metálicas siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
13.18	Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.	AAU *
13.19	Construcción de grandes establecimientos comerciales así definidos de acuerdo con la normativa vigente en materia de comercio interior, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes: 1.ª Que esté situado en suelo no urbanizable. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 3.ª Que ocupe una superficie superior a 3 hectáreas.	AAU *
13.20	Instalaciones de las categorías 13.15, 13.16, 13.17, 13.18 y 13.19, no incluidas en ellas.	CA
13.21	Supermercados, autoservicios y grandes establecimientos comerciales no incluidos en la categoría 13.19.	CA
13.22	Doma de animales y picaderos.	CA
13.23	Lavanderías.	CA
13.24	Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.	CA
13.25	Almacenes al por mayor de plaguicidas.	CA
13.26	Almacenamiento y venta de artículos de droguería y perfumería.	CA
13.27	Aparcamientos de uso público de interés metropolitano.	AAU
13.28	Aparcamientos de uso público no incluidos en la categoría 13.27.	CA
13.29	Estaciones de autobuses de interés metropolitano.	AAU
13.30	Estaciones de autobuses no incluidas en la categoría 13.29.	CA
13.31	Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno en suelo urbano o urbanizable.	CA
13.32	Restaurantes, cafeterías, pubs y bares.	CA
13.33	Discotecas y salas de fiesta.	CA
13.34	Salones recreativos. Salas de bingo.	CA
13.35	Cines y teatros.	CA
13.36	Gimnasios.	CA
13.37	Academias de baile y danza.	CA
13.38	Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales.	CA
13.39	Estudios de rodaje y grabación.	CA
13.40	Carnicerías. Almacenes o venta de carnes.	CA
13.41	Pescaderías. Almacenes o venta de pescado.	CA
13.42	Panaderías u obradores de confitería.	CA
13.43	Almacenes o venta de congelados.	CA
13.44	Almacenes o venta de frutas o verduras.	CA
13.45	Asadores de pollos. Hamburguesrías. Freidurías de patatas.	CA
13.46	Almacenes de abonos y piensos.	CA
13.47	Talleres de carpintería metálica y cerrajería.	CA

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
13.48	Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.	CA
13.49	Lavado y engrase de vehículos a motor.	CA
13.50	Talleres de reparaciones eléctricas.	CA
13.51	Talleres de carpintería de madera.	CA
13.52	Almacenes y venta de productos farmacéuticos.	CA
13.53	Talleres de orfebrería.	CA
13.54	Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.	CA
13.55	Establecimientos de venta de animales.	CA

Notas:

1. El fraccionamiento de proyectos de igual categoría de un mismo titular en el mismo emplazamiento, o de distintos titulares en la misma instalación, no impedirá la aplicación de los umbrales establecidos en este anexo, a cuyos efectos se acumularán las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.

2. Se entenderá incluida cualquier modificación o extensión de una actuación contemplada en el presente anexo, cuando cumpla por sí sola los posibles umbrales establecidos en el mismo.

2. NORMA GRANADA

La llamada norma granada es un sistema de valoración de arbolado, especialmente pensado para los árboles y arbustos ornamentales. Fue auspiciada por la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos y editada en el año 1990. La primera revisión fue publicada en 1999 y una segunda en 2006. Es ampliamente utilizada en España e Iberoamérica, debido a su gran prestigio.

Éste método de valoración trata de objetivar al máximo tanto los elementos y factores tomados del mercado como los medidos en la realidad, proyectando en el tiempo los datos y funciones tamaño-precio que se obtienen. Es capaz de distinguir también entre la valoración de árboles considerados como sustituibles y aquellos que no son sustituibles, fijando así mismo tres grandes grupos de intervención con ciertas particularidades intrínsecas: frondosas, coníferas y palmeras.

Según la información publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM)de 12 de diciembre de 1991, esta norma se justifica de la siguiente manera:

NORMA GRANADA - JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO

2.1. ANTECEDENTES

Consideraciones generales sobre la valoración del arbolado.

Una de las especificidades de esta valoración que analizamos es que no se trata de las habituales en una economía de competencia. No existe demanda ni oferta en términos de mercado, ni tampoco comprador ni vendedor; por lo tanto, no se puede buscar precio, que es un dato histórico, fruto de una compraventa, sino un valor. No se valora aquí un proceso de explotación, ni un bien productivo de transformación o de consumo.

Por lo tanto, la valoración de árboles de interés paisajístico debe aspirar a reflejar una función de utilidad de contenido económico, pero a través de cierto equilibrio entre los procedimientos estrictamente econométricos y las componentes de significación simbólica, paisajística, histórica, estética o de bienestar, que son valores de afección que completan el cuadro.

La valoración pretende brindar una solución cifrada y un apoyo objetivo a las decisiones o al análisis de cualquiera de los siguientes supuestos en los que aparece arbolado de interés paisajístico, tanto en órbita pública como privada:

- Expropiación, afección a arbolado de terceros por actividad de planeamiento de la Administración.
- Estimación de repercusión de catástrofes, incendios, inundaciones.
- Daños a bienes municipales, concepto de valoración de daños por obras en vía pública, redes de servicio, accidentes de tráfico y vandalismo. Fianzas e indemnizaciones por infracciones.
- Análisis presupuestario o financiero de la actividad pública. - Catastro, inventario o catálogo.
- Trasplantes.
- Seguros.
- Regulación mediante Ordenanzas y Normas Urbanísticas.
- Tasas urbanísticas. Garantía hipotecaria. Compraventa.
- Consideraciones de impacto ambiental, evaluación económica.

Existen distintos procedimientos de valoración, traducidos y adaptados de Alemania, Australia, Bélgica, Francia, Finlandia, Italia, Reino Unido, Suiza, USA y algunas normas españolas prestigiosas y en vigor. Las razones que avalan la búsqueda de un nuevo método son:

- Falta de actualización en algunas de ellas. La actualización simplemente monetaria no es satisfactoria, ni acorde con la realidad.
- Omisión de bloques de vegetación, carencia o lagunas en el repertorio (arbolado mediterráneo, tropical y palmeras).
- Fórmulas proporcionales, con valor unitario fijo en cada tramo.
- Fórmulas empíricas, polinómicas, de conversión económica discutible y difícil justificación.

Al mismo tiempo, la inevitable componente subjetiva del tasador se sintetiza en un criterio de fundamento estadístico que postula que la valoración más correcta es aquella a la que corresponde una probabilidad más alta para los datos de mercado de que disponemos, y siendo el mismo siempre concurrente. Presumiblemente en tal valor coincidirán, por tanto, diferentes tasadores y según este principio, en el hipotético caso de varios tasadores, el valor objetivo sería la moda (valor de mayor frecuencia) de los valores subjetivos.

2.2. PRESENTACIÓN DEL MÉTODO

El método de valoración que se propone con la presente Norma de Granada se basa en los siguientes elementos:

- Objetivación máxima de los elementos y factores tomados del mercado o medidos en la realidad; proyección en el tiempo de los datos y funciones tamaño-precio obtenidos, tanto para supuestos de mayor envergadura del árbol, como para actualización automática, sin más que utilizar al día la información del sector.

Se distingue entre árboles sustituibles, que son aquellos que se pueden comprar y replantar, y los no sustituibles, que son los que no es posible conseguir en el mercado de los viveros ornamentales. Se precisará algo más la noción de sustituible, pero como referencia, en las frondosas la frontera está a partir de los 30 cm. de circunferencia.

Se fijan tres grandes grupos de intervención con variaciones en el procedimiento de valoración:

a) Frondosas.
b) Coníferas.
c) Palmeras y similares.

A lo largo de la descripción del método, se utilizarán algunos conceptos que se referencian a continuación:

Calibre característico. Tamaño del árbol cuyo precio medio en vivero va a servir como base de la valoración. Va referido, por tanto, a un precio de catálogo, y se fija en un perímetro de 10-12 cm. para las frondosas (tomado a 1,30 m. sobre el nivel del suelo), y en una altura de 100-125 cm. para las coníferas.

Valor básico. Llamado también valor standard o tipo. Tiene un carácter objetivo, por obtenerse de las ecuaciones o funciones tamaño precio, y se da en términos monetarios. Es un punto de partida mínimo, con el que se puede continuar el proceso de valoración.

Si el árbol está vivo, ya tiene un valor mínimo, el valor básico.

Las circunstancias de estado, singularidad, sanidad, etc., sólo pueden considerarse para aumentar, nunca reducirán el valor básico.

Valor de reposición. Es realmente un valor de compra (más los costos de trasplante y de mantenimiento, actualizados).

2.2.1. VALORACIÓN PARA ÁRBOLES SUSTITUIBLES.

Para los árboles sustituibles, se buscaría el precio de compra del árbol en cuestión en los catálogos de viveros ornamentales, o bien se buscaría en la curva o función de regresión correspondiente al grupo de especies de similar comportamiento. Una vez obtenido el precio de mercado, se le sumarían los gastos de plantación y arranque y los gastos anuales de mantenimiento, capitalizados con interés compuesto durante el tiempo que ha vivido el árbol. Se ha considerado la probabilidad de éxito en el trasplante (riesgo del trasplante).

La fórmula más general sería, de acuerdo con Caballer:

Valor Básico = (1+r)t + (Ccn+1)(1+r) t + (Ccn+2)(1+r)t-1+....+ + (Cct-1)(1+r) + Cct

Donde:

n = año de plantación. Pm = precio de mercado para un calibre (y edad determinado). Ct = Coste de arranque y plantación.

= Probabilidad de éxito en trasplante (0 1).

t = Edad del árbol arrancado (año de la valoración). Cc = Costes de cultivo y mantenimiento el año n+1.

La introducción de Ct y de a permite fijar el límite de los árboles sustituibles (Ct no excesivo, igual que Pm y Ct alto) y también sitúa los árboles históricos con Pm y Ct altísimo, y a tendiendo a cero, con los que Vb tendería a infinito.

Si se supone que los costes de cultivo y mantenimiento son iguales todos los años, la fórmula queda así:

Vp= (1+r)t-n] + Cc

2.2.2. VALORACIÓN PARA ÁRBOLES NO SUSTITUIBLES. FRONDOSAS Y CONÍFERAS.

Para llegar a la formulación objetiva del valor básico, la Comisión de Valoración centró su trabajo en el estudio de la posibilidad de encontrar una cierta función «f» cuya variable dependiente fuese el valor básico (o el precio) en términos monetarios.

Existe, para ello, dos supuestos de partida:

1. No es posible hallar una ecuación en la que intervengan variables territoriales, culturales o cualitativas del árbol (singularidad, rareza, etc.). Hay que buscar, por lo tanto, «un valor básico», como punto de partida, y dejar estas variables mencionadas para una segunda etapa, la de los índices correctores.

2. Hay que utilizar variables cuantitativas, medibles, significativas, y en el menor número posible.

Ya desde el principio se pensó que un camino válido era la pauta de precios existentes en el mercado de árboles (viveros ornamentales) en función de los valores de circunferencia para las frondosas, y de altura para las coníferas.

Hay que definir una función circunferencia-precio o altura- precio, de modo que la simple medición pueda traducirse inmediatamente en valor. El procedimiento es obtener por regresión las funciones, con el ajuste que da el conocimiento profesional de los especialistas, fácilmente convergente.

Para los árboles no sustituibles habría que suponer que la función de regresión o ley, conocida en el tramo en que hay precios de compra en los viveros comerciales, se mantiene y se traslada fuera de dicho tramo y, por lo tanto, para obtener el valor básico podemos extrapolar como si tuviera el precio virtual que nos da la curva para el tamaño real observado (Figura III).

Se han fijado nueve grupos para las frondosas, de acuerdo con la información manejada, y seis grupos para las coníferas. Como se aprecia en las tablas I y II, dichos grupos se han formado atendiendo al hábito de crecimiento y a la expectativa de longevidad de cada árbol (mayor información en Anejos).

Se han probado varios modelos de regresión: lineal, multiplicativo, exponencial y logarítmico, con buenos resultados de precisión estadística. Pero al proyectar la regresión fuera del ámbito habitual de los datos de precios en vivero, se descartaron finalmente todos ellos.

Posteriormente, el comportamiento de crecimiento del árbol en sí ha conducido a una regresión que presenta un ajuste muy preciso para el caso propuesto.

La sigmoide o función de Richards, de fructífera tradición en el análisis de los fenómenos biológicos, y su caso particular la ecuación o función logística, se acomoda muy bien al modo de comportamiento del árbol en su evolución; a semejanza de lo que ocurre con éste, la función logística presenta un punto de inflexión, a partir del cual comienza a disminuir el crecimiento relativo, y tiende asintóticamente a un valor máximo.

La ecuación es y =

Donde «v» es un coeficiente que después de estudios detenidos, se ha fijado en 0,01 para todos los grupos.

«k» es el valor máximo, el parámetro más independiente del comportamiento del árbol, y al que tiende asintóticamente la curva. Es el multiplicador máximo del precio estándar en vivero para un calibre característico (tamaño 10-12 cm. de circunferencia en frondosas, y 100-125 cm. de altura en coníferas). Se han tomado tres valores de k, que cambia con la longevidad de las especies: 1.000, 750 y 500 (ver Tabla III).

«xi» representa el punto de inflexión, que también cambia según la longevidad y el hábito de crecimiento; «b» es un parámetro para el precio de partida. (Ver valores de ambos en Tabla III).

Así, el valor básico «y» es un multiplicador del precio que tendría el árbol en vivero a los calibres característicos. Este valor se da tabulado para las 15 ecuaciones que han resultado, en las Tablas IV y V, con valores cada 5 cm. para el perímetro en frondosas, y cada 50 cm. de altura para las coníferas.

Por lo tanto, para obtener el valor básico de un determinado árbol, se situaría a través de las Tablas I y II en el grupo que corresponda. Con la medición de su circunferencia de tronco (frondosas) o de la altura del árbol (coníferas), se pasaría a la Tabla III para usar las fórmulas o a las Tablas IV y V para localizar directamente el multiplicador «y».

Con las gráficas I, II y III se puede obtener igualmente el factor multiplicador «y», aunque ya se sabe que será con menos precisión este procedimiento gráfico que usando las ecuaciones o los valores tabulados. De ambos modos se llega al valor básico, «Vb», por tablas o por gráficas.

2.2.3. VALORACIÓN PARA ÁRBOLES NO SUSTITUIBLES. PALMERAS Y SIMILARES.

La distinta configuración morfológica de las palmeras, su sensible diferencia fisiológica respecto a los árboles frondosos y coníferas, hace tener presentes, a la hora de establecer un método de valoración objetivo, ciertos elementos de diferenciación:

- Sus variados y a la vez anárquicos modos de presentación, venta y expedición.
- La escasa representatividad de viveros especializados, en comparación con el resto del conjunto de viveros ornamentales.

Por todo ello, es difícil la obtención de más datos fiables y con evolución conocida que nos permita realizar una curva de regresión, que proporcione un valor básico de arranque, susceptible de aplicarse en la fórmula final de valoración. Se sigue optando, por lo tanto, por una fórmula empírica.

El coste característico representaría en estos especímenes el precio medio teórico de mercado de ese individuo para el mínimo tamaño comercial (habitualmente posible) que se debe revisar y actualizar periódicamente.

Se adopta el término h/k como mejor expresión de la edad, donde h = altura en cm. del tronco y k = constante de crecimiento (Tabla VI). Así pues, se patentiza en este cociente h/k la relación entre la altura del ejemplar (en cm), como resultante de la edad del mismo y su respuesta fisiológica. En la fórmula final aparecería este cociente elevado al cuadrado por la gran importancia del mismo en el cómputo del valor final.

Así pues, la fórmula quedaría como sigue:

básico = característico X

Los índices correctores ponderarían igual que en las frondosas y coníferas. Las mismas consideraciones expuestas antes, en cuanto a los árboles sustituibles y no sustituibles.

2.2.4. ÍNDICES CORRECTORES.

A partir de disponer del valor básico, entran en juego unos índices correctores que se agrupan en dos bloques:

Factores intrínsecos (propios de la especie y del individuo)

1. Tamaño fotosintéticamente activo (Volumen y superficie de copa), por comparación con la copa hipotéticamente ideal para su tamaño y edad

2. Estado sanitario. Referencia al vigor o grado de decrepitud, presencia de alteraciones sanitarias, ataques de parásitos, podredumbres, etc

3. Expectativa de vida útil. Es la supuesta por el tasador, con relación a los dos valores tabulados, de vida ornamental y de vida total máxima esperada Factores extrínsecos (correspondiendo al medio que le rodea)

4. Estético y funcional. Apreciación del interés estético del árbol, como parte de una alineación o grupo, y de su papel funcional (cortavientos, pantalla visual o sonora, acompañamiento de sombra)

5. Representatividad y rareza. Índice relativo a consideraciones de mayor o menor abundancia en la zona, y aprecio o cualidades históricas, culturales o simbólicas del ejemplar

6. Situación. Índice relativo del interés del árbol en el entorno que le rodea, y su contribución a la mejora ambiental, plástica o urbana 4. Factores extraordinarios. Referencia a otros valores o parámetros que merezcan tal consideración

La fórmula de aplicación de los índices descritos sería:

Vf = Vb

Donde:

Vf = Valor final Vb = Valor básico

Ii = Sumatorio de los índices de factores intrínsecos

Ie = Sumatorio de los índices de factores extrínsecos

La escala de valores de los índices se recoge en la Tabla VII.

2.2.5. TRONCOS MÚLTIPLES.

Para el caso de árboles con troncos múltiples, si se puede descubrir el cuello del árbol, medir el perímetro envolvente inmediatamente por encima del cuello, que sería el valor de circunferencia con el que se entra en las ecuaciones o curvas de regresión.

Si el árbol tiene fuerte engrosamiento en el cuello o no se puede descubrir éste, tomar las circunferencias de todos los troncos que existan, a una altura de 80 cm. del suelo, y tomar como perímetro virtual el de una circunferencia que circunscriba como envolvente todas las de los troncos existentes, tangentes entre sí (figura IV).

2.2.6. DAÑOS PARCIALES.

Cuando se analizan los daños parciales de un árbol, en muchas ocasiones no es cuestión de valoración, sino de considerar la especie y la estación del año, elementos fundamentales a la hora de estimar si los daños parciales son de consideración para el ejemplar o no.

En este caso de daños parciales, por desgracia muy habitual en el medio urbano, puede tratarse de una situación en la que lo procedente para el técnico no sea emitir una valoración, sino un informe en cuanto al riesgo de supervivencia, riesgo de estabilidad, seguridad para el peatón y tráfico, medidas de restauración y de actuación en consecuencia.

Se reproduce el texto aparecido en su día en el método ya clásico publicado por Icona en 1975, que sigue teniendo perfecta validez, para el cálculo de la valoración referente a daños parciales.

El valor de los daños que se causen a un árbol se cifrará en un tanto por ciento del valor total de éste, calculado con las anteriores normas. Al causar daños a un árbol en cualquiera de sus partes, éste pierde valor en sus cualidades estéticas, sanitarias, etc., y esta pérdida debe ser compensada por medio de una indemnización.

Los daños se clasificarán según sean: heridas en el tronco, desgajamiento de ramas o destrucción de raíces.

El cálculo de las indemnizaciones a que haya lugar por estas tres causas se hará separadamente, sumando luego los porcentajes obtenidos para obtener el valor total de la indemnización. Si este total resultara mayor del 100%, se tomará, lógicamente, el valor total del árbol.

HERIDAS EN EL TRONCO.

Cuando se causan heridas en el tronco de un árbol, se destruye muchas veces la capa viva de éste, lo que ocasiona un déficit en la aportación de savia a la copa, con la consiguiente pérdida de vigor. Estas heridas, sobre todo si son anchas, cicatrizan muy lentamente, dando lugar a deformaciones del tronco, por lo que se ocasiona también una pérdida en su valor estético. Por último, las heridas en el tronco suponen un gran peligro para la vida del árbol, por ser un foco de infección y facilitar el ataque de los parásitos.

La extensión del daño se mide en anchura, proyectando sus extremos más separados sobre la circunferencia que pasa por el punto más alto de la herida. La proyección P se expresa como fracción de la circunferencia citada C y se multiplica por la altura h de la herida en milímetros (figura V).

I % = (h+50) I se considera igual a 100 cuando tome valores superiores a 50%.

En esta expresión, P y C vienen dadas en las mismas unidades y su cociente P/C evalúa la fracción de la circunferencia que ha sido afectada por la herida, lo que da una idea de la magnitud del daño causado.

Este cociente se multiplica por (50+h), siendo «h» la altura de la herida, expresada en milímetros, con lo que se introduce en la valoración la magnitud de la superficie dañada; cuanto mayor sea esta superficie, mayor será la dificultad de cicatrización, con la siguiente pérdida de vigor y merma en su valor estético. Por otra parte, el peligro de infecciones que puedan afectar al árbol, penetrando por la herida, es tanto mayor cuanto más grande sea ésta, que, siendo P constante, es proporcional a «h».

Cuando el daño causado sea lineal, como el ocasionado por amarre de cables a los troncos de los árboles, las heridas causadas tienen una superficie muy pequeña, lo que daría lugar a indemnizaciones muy bajas, siendo el daño causado muy grande. Para evitar esta discordancia entre daños e indemnización, se ha dotado al segundo factor de un sumando «50» que nos da el valor mínimo de la indemnización cuando sea muy pequeña la altura de la herida.

Cuando la herida lineal afecte a toda la circunferencia del árbol, la indemnización ha de ser el valor total del árbol, pues esta herida, al destruir la capa viva o cambium en toda su anchura, provoca un cese en el suministro de savia a la copa que puede provocar la muerte de éste.

En este caso el daño causado será:

I % = (50+h);

si P = C, =1, h 0 y entonces I % >50%

y esta cifra corresponde al 100% de indemnización, según la tabla de valores VIII.

PÉRDIDAS DE RAMAS.

La pérdida de ramas en la copa de un árbol supone una disminución tanto de su valor estético como de su vigor.

Esta pérdida de su valor está en relación con la cantidad de ramas que sean destruidas. Se medirá en tanto por ciento del volumen inicial de la copa. Si la destrucción de las ramas afectara a más del 80% de ellas, el valor de la indemnización será el del total del árbol.

Cuando la destrucción suponga un desequilibrio en la copa del árbol, se incluirá también para el cálculo de la indemnización el volumen de copa que sea preciso quitar para lograr otra vez el equilibrio, y el costo de ello.

DESTRUCCIÓN DE RAÍCES.

La destrucción de raíces da lugar a una disminución en la aportación de nutrientes y, por tanto, a una pérdida de vigor que puede llegar a ocasionar la muerte del árbol. También puede representar peligro de descalce del árbol, en caso de fuertes vientos.

Para calcular el tanto por ciento que suponen las raíces destruidas sobre el conjunto del sistema radical, se toma como extensión de éste la de la proyección de la copa del árbol y como profundidad, un metro.

Se debe aplicar este criterio en caso de zanjas que pasen cerca del árbol, o incluso en caso de un trasplante de éste.

OTROS DAÑOS.

Los daños no mencionados expresamente en los párrafos anteriores como los ocasionados por sacudidas, separación de la vertical, corte de yema terminal u otros cualesquiera, se valorarán estimando la repercusión que puedan tener en la vida futura del árbol, y en su clasificación dentro de los distintos índices.

Las consideraciones anteriores se han sistematizado en la tabla de valores VIII:

A un 50% en la raíz corresponderá una indemnización del 60% del valor del árbol; si, además, se diera un 30% de daños en la copa, habría que sumar un 20% más a la indemnización anterior, que quedaría en 60+20=80%.

EJEMPLOS

SUSTITUIBLE

Hay que arrancar una Robinia de 15 años, y 60 cm. perímetro.

1. Robinia pseudacacia «umbraculifera», 20-25 cm. perímetro en vivero.

Precio en vivero 4.200 ptas. = Pm (n = 4 años) Ct (coste plantación) 3.000 ptas. Cc (coste cultivo anual 5.500 ptas./año

α (% éxito transplante) 80%

r = 14%

Vb = (1+r)t + Cc

Vb= (1,14)15+5.500 = 64.241 + 149.989 = 214.230 Ptas.

NO SUSTITUIBLE

FRONDOSA

1 Robinia pseudacacia de 160 cm. perímetro.

1º) Frondosa. 2º) Tabla I, Crecimiento Medio, Longeva, Tipo H. 3º) Tabla IV, para x =160, tipo H, y = 616. En figuras III, y = 620. 4º) Valor característico para perímetro 10-12, 735 ptas. Valor básico = 735 x 616 = 452.760 ptas. 5º) Factores intrínsecos y extrínsecos máximos y mínimos (Tabla VII).

Ii excelentes = 0,5 + 0,5 + 0,5 = 1,5

Poco = 0,1 + 0,1 + 0,1 = 0,3

Ie excelentes = 0,25 + 0,25 + 0,25 = 1

Poco = 0,05 + 0,05 + 0,05 + 0,05 = 0,20 6º) Valor final=Vb (1+ Ii + Ie) 452.760 (1+1,5+1)=1.584.660 Máximo 452.760 (1+0,3+0,20)=679.140 Mínimo

Fórmula econométrica. Relación edad-tamaño.

Perímetro= -83,725 + 131,72 log t... log t =

T = antilog 1,8503 t = 70,8 años Vf = Vo(1+r)n = 735(1+r)70,8 =7.855.083(14%) =2.243.485(12%) =626.454(10%)

CONIFERA

1 Pino piñonero, 150 cm. perímetro, 18 m. altura.

1º) Conífera. 2º) Tabla II, Crecimiento medio, longeva, tipo E. 3º) Tabla V, para x =18 y Tipo E, y = 680. Gráfico Fig.I bis y II bis, sale igual. 4º) Valor característico para altura 100-125 cm. Maceta = 800 ptas. 5º) Valor básico Vb = 800 x 680 = 544.000 ptas. 6º) Factores intrínsecos y extrínsecos máximos y mínimos (Tabla VII).

Ii 1,5 Máximo 0,3 Mínimo

Ie 1 Máximo 0,20 Mínimo

Valor final. Vf=544.000 (1+1,5+1)=1.904.000 Máximo Vf=544.000 (1+0,3+0,20)=816.000 Mínimo

PALMERA

1 Phoenix dactylifera, de diámetro 0,15 y altura 6 m = 600 cm., de unos 50 años.

1º) Ver en tabla VI el grupo, valor característico y cte., de crecimiento.

Valor característico.....175 ptas. K.....25 Valor básico = Valor característico x (=175k = 175 x 576

3°) Valor final=Valor básico(1+ Ii + Ie)= 175 x 675 x (3,5) = 352.800 ptas. Máximo. 175 x 576 x (1,5) = 151.200 ptas. Máximo.

Obtenido de "http://es.wikipedia.org/wiki/Norma_Granada"

Categoría: Jardinería

Categorías ocultas: Wikipedia:Wikificar | Wikipedia:Wikificar derecho | Wikipedia:Copyedit

- El texto está disponible bajo la Licencia Creative Commons Reconocimiento Compartir Igual 3.0; podrían ser aplicables cláusulas adicionales. Lee los términos de uso para más información.
- Política de privacidad
- Acerca