

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
NACIMIENTO (ALMERIA)**

Equipo Redactor:

Jesús Salas Torres, Arquitecto
Luis Fernández Vizcaino, Arquitecto

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
NACIMIENTO (ALMERIA)****SUMARIO****NORMAS URBANISTICAS****TITULO I. PRELIMINAR****Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Introducción.
Ambito, aplicación e interpretación.
Finalidad.
Vigencia.
Documentos y valor de los mismos.
Clasificación del suelo.

Capítulo 2. DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACION URBANISTICA

- 2.1. Procedimiento.
- 2.2. Desarrollo del Suelo Urbano.
 - 2.2.1. Consideraciones generales.
 - 2.2.2. Planes Especiales.
 - 2.2.3. Estudios de Detalle.
 - 2.2.4. Proyectos de Urbanización.
- 2.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable.
 - 2.3.1. Planes Parciales.

TITULO II. GESTION URBANISTICA Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO**Capítulo 3. GESTION URBANISTICA**

- 3.1. Disposiciones Generales.
 - 3.1.1. Sujetos de la gestión urbanística.
 - 3.1.2. Consorcios urbanísticos.
 - 3.1.3. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 3.2. Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
 - 3.2.1. Principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.
 - 3.2.2. Deberes y derechos de los propietarios.
 - 3.2.3. Adquisición de las facultades urbanísticas.
 - 3.2.4. Areas de Reparto y Unidades de Ejecución.
 - 3.2.5. Aprovechamiento Tipo.
 - 3.2.6. Actuaciones en Suelo Urbano.
 - 3.2.7. Sistemas de actuación en Unidades de Ejecución.
 - 3.2.8. Reparcelaciones en Suelo Urbano.
 - 3.2.9. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Capítulo 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

- 4.1. Actos sujetos a licencia.

- 4.2. Obras menores sujetas a licencia.
- 4.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento.
- 4.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia.
- 4.5. Contenido de la licencia.
- 4.6. Plazo de vigencia de la licencia.
- 4.7. Obligaciones del titular de la licencia.
- 4.8. Información urbanística.
- 4.9. Solicitud de licencia.
- 4.10. Plazo de resolución de la licencia solicitada.
- 4.11. Deficiencias subsanables e insubsanables.
- 4.12. Licencias de obra menor.
- 4.13. Licencias de parcelación o reparcelación.
- 4.14. Licencias de obras de urbanización.
- 4.15. Licencias de demolición.
- 4.16. Licencias de apeos y apuntalamientos.
- 4.17. licencias de vallado de obras.
- 4.18. Licencias de grúas-torres.
- 4.19. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.
- 4.20. Licencias de obras en Suelo No Urbanizable.
- 4.21. Licencias de apertura de actividades.
- 4.22. Prescripciones para la ejecución de las obras.
- 4.23. Terminación de obras y licencia de primera ocupación.
- 4.24. Devolución de depósitos y cancelación de avales.
- 4.25. Recepción de las obras de urbanización.
- 4.26. Competencia para el otorgamiento de licencias.
- 4.27. Deber de conservación de las edificaciones.
- 4.28. Estado ruinoso de las edificaciones.
- 4.29. Edificios y usos fuera de ordenación.
- 4.30. Tolerancias relativas a los edificios, usos o actividades fuera de ordenación.

TITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, URBANIZACION Y PROTECCION

Capítulo 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Consideraciones generales.

Definiciones.

Parcela.

Parcela mínima.

Solar.

Linderos.

Alineaciones.

Rasantes.

Retranqueo.

Ancho de calle.

Espacios libres o zonas verdes de parcela.

Ocupación.

Fondo máximo edificable.

Edificabilidad.

Superficie edificada o construida.

Superficie útil.

Altura máxima.

Altura mínima.

Altura libre interior.

Planta baja.

Planta sótano.

Planta piso.

Planta ático.

Construcciones por encima de la altura máxima.

Medición de la altura y del número de plantas.

Condiciones estéticas y ambientales.

Condiciones generales.

Ambito de aplicación.

Objetivos.

Consideración del entorno.

Fachadas.

Medianeras.

Vuelos y salientes.

Porches o pérgolas.

Cerramientos o vallados.

Elementos visibles.

Instalaciones vistas.

Marquesinas.

Toldos.

Escaparates, vitrinas y portadas.

Publicidad exterior.

Protección del arbolado.

Condiciones higiénicas y de calidad.

Definición.

Patios.

Iluminación y ventilación.

Dotación de agua.

Evacuación de aguas.

Evacuación de basuras.

Evacuación de humos.

Aislamiento térmico y acústico.

Barreras antihumedad.

Protección contra incendios.

Protección contra el rayo.

Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Aparatos elevadores.

Elementos de circulación interior.

Escaleras y rampas.

Antepechos y barandillas.

Aparcamientos.

Condiciones de uso.

Regulación de los usos.

Usos dominantes, compatibles y prohibidos.

Usos temporales y provisionales.

Usos públicos y privados.

Uso residencial.

Condiciones generales de las viviendas.

Condiciones generales del uso comercial.

Condiciones generales del uso hotelero.

Condiciones generales del uso de oficinas.

Condiciones generales del uso de almacenes e industrias.

Condiciones generales ambientales.

Capítulo 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

6.1. Parques y jardines.

6.2. Obras de urbanización.

- 6.2.1. Viales.
- 6.2.2. Instalaciones.
 - 6.2.2.1. Abastecimiento de agua.
 - 6.2.2.2. Evacuación de aguas.
 - 6.2.2.3. Suministro eléctrico.
 - 6.2.2.4. Alumbrado público.
 - 6.2.2.5. Canalizaciones de telefonía.
 - 6.2.2.6. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
 - 6.2.2.7. Disposición última.

Capítulo 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

- 7.1. Objeto y ámbito de aplicación.
- 7.2. Elementos y edificaciones protegidas.
- 7.3. Yacimientos arqueológicos protegidos.
- 7.4. Descubrimientos arqueológicos.

TITULO IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS CLASES DE SUELO

Capítulo 8. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

- 8.1. Disposiciones generales.
 - 8.1.1. Condiciones generales.
 - 8.1.2. Zonas del Suelo Urbano.
- 8.2. Norma particular de Centro Histórico.
 - 8.2.1. Ambito de aplicación y objetivos.
 - 8.2.2. Ordenanzas de aplicación.
 - 8.2.2.1. Sistema de ordenación.
 - 8.2.2.2. Alineaciones y rasantes.
 - 8.2.2.3. Parcelación.
 - 8.2.2.4. Edificabilidad.
 - 8.2.2.5. Ocupación.
 - 8.2.2.6. Fondo máximo.
 - 8.2.2.7. Altura máxima.
 - 8.2.2.8. Condiciones estéticas y ambientales.
 - 8.2.2.9. Condiciones de uso.
 - 8.2.2.10. Condiciones de protección.
 - 8.2.2.11. Condiciones higiénicas y de calidad.
 - 8.2.2.12. Urbanización y red viaria.
- 8.3. Norma particular de Manzana Cerrada.
 - 8.3.1. Ambito de aplicación y objetivos.
 - 8.3.2. Ordenanzas de aplicación.
 - 8.3.2.1. Sistema de ordenación.
 - 8.3.2.2. Alineaciones y rasantes.
 - 8.3.2.3. Parcelación.
 - 8.3.2.4. Edificabilidad.
 - 8.3.2.5. Ocupación.
 - 8.3.2.6. Fondo máximo.
 - 8.3.2.7. Altura máxima.
 - 8.3.2.8. Condiciones de uso.

8.4. Norma particular de Edificación Adosada.

- 8.4.1. Ambito de aplicación y objetivos.
- 8.4.2. Ordenanzas de aplicación.

- 8.4.2.1. Sistema de ordenación.
- 8.4.2.2. Alineaciones y rasantes.
- 8.4.2.3. Parcelación.
- 8.4.2.4. Edificabilidad.
- 8.4.2.5. Ocupación.
- 8.4.2.6. Fondo máximo.
- 8.4.2.7. Altura máxima.
- 8.4.2.8. Separación a linderos.
- 8.4.2.9. Condiciones de uso.
- 8.4.2.10. Actuación en manzana completa.

8.5. Norma particular de Edificación Aislada o Pareada.

- 8.5.1. Ambito de aplicación y objetivos.
- 8.5.2. Ordenanzas de aplicación.

- 8.5.2.1. Sistema de ordenación.
- 8.5.2.2. Alineaciones y rasantes.
- 8.5.2.3. Parcelación.
- 8.5.2.4. Edificabilidad.
- 8.5.2.5. Ocupación.
- 8.5.2.6. Fondo máximo.
- 8.5.2.7. Altura máxima.
- 8.5.2.8. Separación a linderos.
- 8.5.2.9. Condiciones de uso.
- 8.4.2.10. Actuación en manzana completa.

8.6. Norma particular de Equipamiento.

- 8.6.1. Ambito de aplicación y objetivos.
- 8.6.2. Ordenanzas de aplicación.

- 8.6.2.1. Sistema de ordenación.
- 8.6.2.2. Alineaciones y rasantes.
- 8.6.2.3. Parcelación.
- 8.6.2.4. Edificabilidad.
- 8.6.2.5. Ocupación.
- 8.6.2.6. Fondo máximo.
- 8.6.2.7. Altura máxima.
- 8.6.2.8. Condiciones ambientales.
- 8.6.2.9. Condiciones de uso.

8.7. Norma particular de Industrial.

- 8.7.1. Ambito de aplicación y objetivos.
- 8.7.2. Ordenanzas de aplicación.

- 8.7.2.1. Sistema de ordenación.
- 8.7.2.2. Alineaciones y rasantes.
- 8.7.2.3. Parcelación.
- 8.7.2.4. Edificabilidad.
- 8.7.2.5. Ocupación.
- 8.7.2.6. Fondo máximo.
- 8.7.2.7. Altura máxima.

8.7.2.8. Condiciones de uso.

8.8. Norma particular de Espacios Libres y Zonas Verdes.

8.8.1. Ambito de aplicación y objetivos.

8.8.2. Ordenanzas de aplicación.

8.8.2.1. Sistema de ordenación.

8.8.2.2. Alineaciones y rasantes.

8.8.2.3. Edificabilidad.

8.8.2.4. Ocupación.

8.8.2.5. Altura máxima.

8.8.2.6. Condiciones de uso.

8.9. Normas Particulares de Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afeción de Carreteras.

8.9.1. Consideraciones Generales

8.10. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

8.10.1. Consideraciones generales.

8.10.2. Desarrollo.

8.10.3. Condiciones de diseño.

8.10.4. Fichas reguladoras.

Capítulo 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

9.1. Consideraciones generales.

9.2. Determinaciones.

9.3. Ordenación.

9.4. Uso y edificabilidad.

9.5. Estándares de sistemas locales y edificabilidad de los equipamientos.

9.6. Red viaria y aparcamientos.

9.7. Fichas reguladoras.

Capítulo 10. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

10.1. Consideraciones generales.

10.1.1. Ambito de aplicación y objetivos.

10.1.2. Clasificación.

10.1.3. Normas generales de edificación.

10.1.3.1. Edificaciones permitidas.

10.1.3.2. Tipología y diseño.

10.1.3.3. Altura máxima.

10.1.3.4. Superficie edificable.

10.2. Normas particulares de cada clase de suelo.

10.2.1. Normas generales de construcciones del Suelo No Urbanizable.

10.2.1.1. Régimen de las construcciones agrícolas.

10.2.1.2. Régimen de las instalaciones de entretenimiento y servicio de obras públicas.

10.2.1.3. Régimen de las instalaciones de interés social y utilidad pública.

10.2.1.4. Régimen de las viviendas familiares.

10.2.1.5. Régimen de las edificaciones e instalaciones afectas a actividades extractivas y mineras.

10.2.2. Normas particulares del Suelo No Urbanizable según su clasificación.

10.2.2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

10.2.2.1.1 Protección de las zonas de Interés Arqueológico

10.2.2.1.2 LICs

10.2.2.1.3 Protección de Caminos y Carreteras.

10.2.2.1.4 Protección de Cauces Públicos.

10.2.2.1.5 Vías Pecuarias.

10.2.2.2 S.N.U. de Especial Protección por Planificación territorial o urbanística

10.2.2.2.1 Protección por Planificación territorial o urbanística

10.2.2.2.2 Protección por Planeamiento General

10.2.2.2.2.1 Protección de los georrecursos

10.2.2.2.2.2 Protección de las zonas de preservación paisajística

10.2.2.2.2.3 Protección de las zonas agrícolas

10.2.2.2.2.4 Protección de las zonas singulares

10.2.2.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

10.2.2.4 S.N.U. del Habitat Plural Diseminado

10.2.2.4.1 Nucleos de poblaciones diseminadas en S.N.U.

10.2.2.4.2 Planes especiales de H.R.D

10.2.2.4.3 Definición y condiciones

10.2.2.4.4 Listado de H.R.D propuestos

10.2.2.4.5 Régimen transitorio del H.R.D. Localización de edificaciones

10.2.2.3.1 Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

10.2.3. Concurrencia de protecciones.

10.3. Normas para la protección del paisaje y medio ambiente.

10.3.1 Consideraciones generales.

10.3.2 Extracción de tierras y recursos mineros.

10.3.3 Actividades recreativas.

10.3.4 Infraestructuras.

10.3.5 Publicidad.

FICHAS REGULADORAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTION**CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I. PRELIMINAR

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Introducción

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, comprende la totalidad de los terrenos que pertenecen al Término Municipal de Nacimiento, en la provincia de Almería, y tienen el contenido y alcance fijado en el artículo 8,9 y 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, dicho contenido y alcance se encuadra en lo determinado en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

1.2. Ambito, aplicación e interpretación

El Plan General de Ordenación Urbanística, regirán en todo el Término Municipal de Nacimiento.

La aplicación e interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Nacimiento, debiendo ajustarse las resoluciones sobre casos no previstos o dudosos, a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de desarrollo.

1.3. Finalidad

El Plan General de Ordenación Urbanística se redacta para la ejecución de una Ordenación Urbanística que, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Reglamentos que la desarrollan, se adapte a las peculiaridades propias del Término Municipal de Nacimiento y asegure su futuro desarrollo.

1.4. Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor al día siguiente de la publicación del Acuerdo de su Aprobación Definitiva, y tendrán vigencia indefinida, hasta tanto no sean sustituidas por otro Plan General de Ordenación, sin perjuicio de las Revisiones o Innovaciones que pudiera sufrir, de acuerdo con las siguientes circunstancias:

- Que hayan transcurrido ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
- Que la comprobación de la adecuación de las previsiones y determinaciones del P.G.O.U. a la evolución real de los acontecimientos, ponga de manifiesto la existencia de una demanda justificada para la ordenación de nuevas áreas. Para ello, el Ayuntamiento se basará en su propia percepción de la necesidad, conveniencia y otras circunstancias.
- Que los plazos previstos en el P.G.O.U. para la redacción de los Planes Parciales hayan transcurrido sin que se haya producido la aprobación de los mismos. Podrá procederse a la Revisión del P.G.O.U. para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria a la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

1.5. Documentos y valor de los mismos

Los diversos documentos que integran el P.G.O.U. tienen el contenido y alcance que se detalla seguidamente, a los efectos de su desarrollo y aplicación:

- La Memoria General expresa los análisis efectuados para la adopción de la ordenación establecida por el P.G.O.U., encontrándose su explicación y justificación contenida en dicha memoria.
- Los Planos de Información integran el documento en el que se refleja la realidad urbanística actual del Término Municipal, y de la que se inician las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación, reduciéndose su eficacia a la pura reproducción de la situación fáctica previa a las mismas.

- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.
 - Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a las que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el Término Municipal, ya sean de planeamiento, gestión o ejecución de éste, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
- Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, las Normas Urbanísticas prevalecen sobre el resto de los documentos, en el caso de que existiera contradicción entre sus términos.

1.6. Clasificación del suelo

Las Normas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos 91. B y 93 del Reglamento de Planeamiento, clasifican el suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística, distinguiéndose dentro del mismo entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su totalidad, y el Suelo Urbano no consolidado, integrado por el conjunto de Unidades de Ejecución.

El Suelo Urbanizable se ha sectorizado para su desarrollo en áreas que siempre poseen una superficie suficiente para que puedan absorber las cargas derivadas del planeamiento. Se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística, distinguiéndose dentro del mismo en suelo urbanizable ordenado, urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Los terrenos no incluidos en alguna de las clases de suelo antes señalados, constituyen el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con art. 46 de la Ley de Ordenación Urbanística.

Las Áreas de Especial Protección consideradas en las Normas Urbanísticas son las siguientes:

- Zonas de protección por legislación específica
- Zonas de protección por planificación territorial o urbanística.
- Zonas de protección de carácter natural o rural.
- Zonas de protección del Hábitat rural diseminado.

La delimitación de unas y otras y su clasificación específica, se establecen en los correspondientes planos.

Capítulo 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA.

2.1. Procedimiento

El plan General de Ordenación Urbana, para el desarrollo del planeamiento urbanístico del Término Municipal de Nacimiento, prevé, cuando así se indique y según los casos, los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Planes Parciales de ordenación.

La materialización de las determinaciones contenidas en las Normas y en los Planes que la desarrollen, se efectuará mediante:

- Proyectos de Urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de tales proyectos y figuras de planeamiento urbanístico deberá ajustarse a lo dispuesto en la Legislación vigente sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan, así como a lo establecido para cada uno de ellos en las presentes Normas.

2.2. Desarrollo del Suelo Urbano

2.2.1. Consideraciones generales

Las Normas establecen como condición previa, según se indique, para la concesión de licencias de edificación o parcelación en los ámbitos físicos del Suelo Urbano Planificado, y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan para cada caso en sus Ordenanzas y en las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución, la obligatoriedad de redactar Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y/o Proyectos de Urbanización.

El Suelo Urbano será susceptible, asimismo, de otros Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, así como de Estudios de Detalle que los mismos fijaran, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen, ajustándose a lo previsto en los artículos 14 de la Ley de Ordenación Urbanística y 83.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se podrán redactar, para los fines que la Ley establece, Planes Especiales de Reforma Interior de ámbito restringido, no previstos en el P.G.O.U., que podrán desarrollar las áreas urbanas afectadas, sin modificar sus determinaciones básicas ni su estructura fundamental.

2.2.2. Planes Especiales

En Suelo Urbano, los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de los fines siguientes:

- Ordenación de sitios, Centros o Conjuntos Históricas, Arquitectónicas o Artísticas.
- Ordenación de Zonas Arqueológicas.
- Ordenación de lugares de interés Etnológico, protección, conservación y mejora del paisaje, vías de comunicación, suelo, medio urbano, rural y natural.
- Saneamiento y mejora de poblaciones.
- Desarrollo del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales generales, del sistema general de comunicaciones y zonas de protección, y del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- Cualquier otra actividad de finalidad análoga.

Seguidamente se expone el contenido y características de los Planes Especiales de Reforma Interior previstos con las finalidades señaladas en el artículo 14.1 de la Ley de Ordenación, es decir:

- Establecer, desarrollar y definir infraestructuras, servicios dotaciones o equipamientos.
- Conservar y proteger el medio urbano y el patrimonio de valores urbanístico, arquitectónicos, históricos o culturales.
- Ordenación de áreas urbanas sujetas a acciones de reforma interior.
- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial.
- Conservar y proteger el medio Rural y el Hábitat Rural Diseminado
- Conservar y proteger el paisaje y espacios naturales.
- Establecer reservas de terreno para patrimonio público.
- Cualquier otra finalidad análoga.

Se suspenden las licencias, en ambos casos, hasta que se desarrollen con Proyectos de Urbanización y se ejecuten por los sistemas de actuación previstos. El ámbito de aplicación será una Unidad de Ejecución completa, ejecutándose en una sola etapa.

En la ficha reguladora de cada Unidad de Ejecución se prevé el porcentaje de suelo destinado a reserva para dotaciones y cesión edificable, indicando el uso pormenorizado o sin predeterminarlo. En caso de existir este último aspecto, el Plan propondrá el uso pormenorizado o lo calificará de cesión al Ayuntamiento con las condiciones previstas en las Normas.

Los Planes deberán formularse según lo señalado en los artículos 19 de la Ley de Ordenación y 76 del Reglamento de Planeamiento, con el contenido dispuesto en los artículos 76 a 87 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones, contenido, documentación y procedimiento a seguir para la tramitación de tales Planes Especiales, son asimilados a los Planes Parciales, siéndoles de aplicación lo indicado para éstos en las Normas, con las particularidades que se indican en el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.3. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán redactarse para cualquiera de los fines siguientes:

- Ordenar los volúmenes según las especificaciones del P.G.O.U. y los Planes que las desarrollen, y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.
- Adaptar y/o reajustar las alineaciones y rasantes previstas en el P.G.O.U. o en los Planes que las desarrollen, de acuerdo con las especificaciones que señalan las Ordenanzas.
- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que fijan el P.G.O.U..

El Estudio de Detalle no podrá contener determinaciones propias del Planeamiento superior al que desarrollan y que no estuvieran contenidas en el mismo, y por tanto, no pueden cambiar la calificación del suelo ni establecer nuevas ordenanzas. Asimismo, no podrán reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres, o equipamientos comunitarios, ni tampoco podrán ocasionar aumento en la ocupación de suelo, aumentar la altura de las edificaciones, ni de los volúmenes edificables. En ningún caso podrán incrementar la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por el Planeamiento superior al que desarrollan. Igualmente, en ningún caso podrá ocasionarse perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

La redacción de Estudios de Detalle será obligatoria cuando así se señale explícitamente el P.G.O.U. o cuando, el Ayuntamiento de Nacimiento lo considere condición previa para el otorgamiento de la licencia de obras debido a las especiales características de un determinado conjunto edificatorio.

El Estudio de Detalle contendrá, como mínimo, los documentos y precisión indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. En todo caso, contendrán, cuando se modifique la disposición de volúmenes, justificación comparativa del no aumento de los volúmenes edificables; justificación de la no reducción de la superficie destinada a equipamientos comunitarios, viales y espacios libres, y cuantas otras justificaciones se consideren necesarias.

Los Planos de Información se redactarán a escala adecuada al fin para el que se realizan, incluyendo planos de situación, parcelario, delimitación, ordenación vigente, estado actual de los terrenos y de la edificación. Los Planos de Ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y morfológica con edificaciones del entorno urbano inmediato.

La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbanística y en la Sección 4ª del Capítulo 3º, Título IV del Reglamento de Planeamiento.

2.2.4. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen como finalidad llevar a la práctica, en Suelo Urbano o Urbanizable, las determinaciones correspondientes del P.G.O.U., de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 98 de la Ley de Ordenación Urbanística, y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el P.G.O.U. Normas prevean referentes a obras de urbanización, como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas; y se ceñirán a Unidades de Ejecución o Sectores completos. Asimismo, solucionarán el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Conforme a la Ley de Régimen Local, y con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, pudiendo referirse a obras menores o parciales de pavimentación, alumbrado, saneamiento, ajardinamiento u otras similares, sin el procedimiento de lo dispuesto en los artículos 99 Ley de Ordenación Urbanística y 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización así como los de Obras Ordinarias no modificarán las previsiones del Planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle demandados por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Igualmente, no contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias irán suscritos por técnicos competentes, con visado colegial si así lo exigiese la legislación aplicable, y deberán desarrollar las obras con precisión suficiente para poder ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización incluirán y desarrollarán las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal, aceras y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego, y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales, y de pluviales cuando proceda.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telefonía y otras, si procede.
- Jardinería en los espacios libres.

El Proyecto de Urbanización estará integrado por la siguiente documentación:

- Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto, con plantas y perfiles de viales y servicios, así como los detalles de cada uno de los elementos.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico - Administrativas de las obras y los servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

No será necesario la redacción del Pliego de Condiciones Económico - Administrativas cuando las obras se ejecuten en terrenos de un solo propietario por el sistema de compensación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley de Ordenación Urbanística, debiendo ser presentados ante el Ayuntamiento de Nacimiento, antes de transcurridos seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del documento al que desarrollen en su caso, diferente del P.G.O.U. presente. Igualmente, los defectos que se detecten en el documento durante su tramitación, serán corregidos antes de transcurridos

tres meses desde su notificación. Las obras y servicios urbanísticos estarán terminados antes de transcurridos tres años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable

2.3.1. Planes Parciales

Los Planes Parciales tienen como objetivo el desarrollo de las previsiones del P.G.O.U. en los Sectores de Suelo Urbanizable delimitados o que se delimiten con posterioridad.

Los Planes Parciales ordenarán un Sector completo de los delimitados en los Planos de Ordenación. Se someterán, cuando sean de iniciativa particular, al régimen de compromisos y garantías previsto en el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística.

El contenido de los Planes Parciales se referirá a las determinaciones siguientes:

- Delimitación del área de aplicación del Plan, abarcando un Sector completo de los delimitados.
- Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos que conforman su ámbito de actuación. Se indicará el uso público o privado de los terrenos que resulten edificables, y las intensidades de uso. En las actuaciones de uso residencial se determinará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana y la ordenanza de aplicación.

Si el Plan establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos (Unidades de Ejecución), deberán delimitarse éstos con indicación del sistema de actuación que a cada uno le corresponda si no se hubiera señalado en la correspondiente ficha.

- Determinación de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y de equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las indicadas en las correspondientes fichas reguladoras de la actuación. Las cesiones, si no vienen señaladas en los Planos de Ordenación de las Normas, se ubicarán en zonas que sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano con el que puedan lindar.
- Señalamiento del trazado y características de la red de comunicaciones propias de la actuación y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas, teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, y con las dimensiones mínimas siguientes:

	Ancho Acera (m)	Ancho Calzada (m)	Ancho Total (m)
Calles peatonales	-	5,00	5,00
Calles de sentido único y aparcamientos alternativos	1,50	5,00	8,00
Calles de sentido doble con aparcamientos alternativos	1,50	7	10,00
Calles de sentido doble con aparcamientos	2,00	8,00	12,00
Paseos en bulevar con seto central De 1 metro y dirección doble	2,50	2 x 5,00	16,00

- Previsión de plazas de aparcamiento, en número no inferior a una plaza por cada 100 m² construidos. Sólo se admitirá un máximo del 50 % del número total de plazas previstas en el Plan, en situación al aire libre, aneja a la red viaria.
- Señalamiento del trazado y características de las redes subterráneas de todos los servicios necesarios:

Redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios y red de riego cuando proceda. Se indicarán las fuentes de suministro de agua potable y riego, señalando si serán municipales o privadas, y en este último caso, el caudal disponible, análisis físico – químico y bacteriológico, y sistema de potabilización a emplear.

- Red de alcantarillado, conteniendo las condiciones de vertido a la red general y el sistema de depuración de aguas residuales cuando la red municipal no pueda absorberlas.

- Red de distribución de energía eléctrica, indicando la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la empresa suministradora. En los Planes que desarrollen sectores con uso dominante residencial, los centros de transformación quedarán integrados en la edificación y la red de distribución será subterránea.
- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones telefónicas, con informe de la Compañía suministradora.
- Plan de etapas para el desarrollo de la actuación, debiendo justificar su coherencia con las determinaciones del Plan. Los plazos comenzarán a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva. En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a dicha fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, no siendo ésta superior a tres años para la primera etapa, ni a cinco años para la totalidad de la urbanización del ámbito del Plan más dos años para la ejecución de la edificación. Asimismo, en cada etapa, se indicarán las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, y la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban determinarse a medida que se urbanice. En la primera de las etapas deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables incluidas en esta etapa puedan alcanzar la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 184 de la Ley de de ordenación Urbanística.
- Evaluación económica del Plan, con el contenido y alcance previsto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.
- Cuando el Plan sea de iniciativa particular, contendrá además, las determinaciones y compromisos del artículo 85 de la Ley de de Ordenación Urbanística y del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales, en el desarrollo de las determinaciones señaladas, contendrán los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- Ordenanzas Regulatoras, desarrolladas conforme a lo señalado en el artículo 61 del reglamento de Planeamiento.
- Planos de Información a escala no superior a 1 : 1000.
- Planos de Ordenación a escala no superior a 1 : 500, conteniendo las determinaciones y desarrollo exigidos en los artículos 45, 48 al 54 y 60 del Reglamento de Planeamiento.
- Plan de Etapas con el contenido señalado en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.
- Estudio Económico – Financiero con el contenido y desarrollo indicado en los artículos 53 y 63 del Reglamento de Planeamiento.
- Anejo conteniendo las determinaciones, compromisos y desarrollo establecidos en el artículo 85 de la Ley de Ordenación del territorio y artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales se tramitarán con el procedimiento establecido en los artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento. El documento del Plan Parcial, apto para su aprobación inicial, deberá haberse presentado en el Ayuntamiento para su tramitación, en el plazo de cuatro años contado desde la aprobación definitiva del P.G.O.U.. El incumplimiento de este plazo podrá ser causa suficiente para la Revisión del P.G.O.U. en el sentido de reconsiderar la clasificación del suelo, ajustándola a la tendencia contraria a la nueva urbanización.

Los plazos para la urbanización y petición de licencia de edificación y ejecución de la misma cumplirán lo establecido en el P.G.O.U. para los Proyectos de Urbanización y lo señalado en el Capítulo 4.

TITULO II. GESTION URBANISTICA Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Capítulo 3. GESTION URBANISTICA

3.1. Disposiciones Generales

3.1.1. Sujetos de la gestión urbanística

La gestión urbanística podrá ser asumida por el Ayuntamiento de Nacimiento mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con dicho objeto. Igualmente, para el desarrollo de actuaciones dispuestas en el planeamiento, podrán crear órganos especiales de gestión, sociedades, fundaciones públicas de servicios, o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Asimismo, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán los derechos y deberes que les otorga la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el planeamiento en orden a la ejecución de éste. Igualmente, las Entidades Urbanísticas Colaboradoras podrán realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de los bienes y servicios de su equipamiento.

3.1.2. Consorcios urbanísticos

Para el desarrollo de actividades urbanísticas y ejecución de fines propios de la gestión, las Administraciones Públicas podrán realizar consorcios, a los que también podrán incorporarse particulares, de acuerdo con las bases de actuación establecidas en convenio.

Como requisitos para la constitución definitiva del Consorcio se establecen los siguientes:

- El cumplimiento, por cada uno de los sujetos consorciados, de los requisitos establecidos por la legislación que le sea aplicable en orden a obligarse contractualmente, así como para disposición de fondos propios o a su cargo.
- La capacidad de los sujetos para abordar las actividades de desarrollo común.

El objeto de los consorcios urbanísticos puede tener una o varias de las siguientes finalidades:

- Conseguir la formación y ejecución de Planes Parciales y Planes Especiales.
- Realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- Gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aún sin asumir de manera directa, funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con las Administraciones competentes por razón de la materia o territorio.
- Ejecución de obras de infraestructura urbanística y/o gestión de servicios complementarios de urbanizaciones.
- Conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando los deberes y competencias de los miembros del consorcio.

Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actuaciones en nombre propio o de los sujetos consorciados, de acuerdo con las bases de constitución. No podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, aunque sí, la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo recurrir a la vía de apremio. Asimismo, no podrá delegarse en el Consorcio la potestad expropiatoria, aunque los Entes consorciados pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que acuerden.

3.1.3. Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se clasifican en:

- Juntas de Compensación.
- Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
- Entidades de Conservación.

Las entidades Urbanísticas Colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo especificado en este P.G.O.U. sin perjuicio de lo establecido en los Capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compensación y Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación, y de las previsiones del Capítulo IV del Título II de dicho Reglamento para la Conservación de las Obras de Urbanización.

La constitución de una Entidad Urbanística de Conservación será obligatoria, en virtud de las determinaciones del P.G.O.U., en la ejecución de los Planes Parciales que se aprueben. Será obligatoria, para todos los propietarios ubicados en su ámbito territorial, la pertenencia a la Entidad de Conservación.

Las Entidades de Conservación podrán constituirse específicamente para dichos fines, o como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente, como Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de propietarios.

Las Entidades de Conservación se regirán por lo prescrito en los artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusive del Reglamento de Gestión, por sus Estatutos propios, y por las presentes P.G.O.U.

Las Entidades de Conservación tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado. Igualmente, serán competentes para la prestación de los servicios públicos señalados, sin perjuicio de los acuerdos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de Nacimiento. Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal.

3.2. Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable

3.2.1. Principio de la equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas de adquisición y condiciona su ejercicio. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en el P.G.O.U., no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley de Ordenación de Urbanística.

3.2.2. Deberes y derechos de los propietarios

La aprobación del Planeamiento preciso de acuerdo con la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en los plazos y condiciones que el P.G.O.U. prevén.

La ejecución del Planeamiento garantizará la equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados, e implicará el cumplimiento de los deberes legales siguientes:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder al Ayuntamiento los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente, o en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico según lo dispuesto en el P.G.O.U..
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar licencia para edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos, y edificar los solares en el plazo fijado por la misma.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el P.G.O.U. y Planeamiento que las desarrolle, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Asimismo, quedan sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico, Rehabilitación Urbana y Medio Ambiente.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos siguientes:

- A urbanizar, dotando a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados en el P.G.O.U. para adquirir la condición de solar.

- Al aprovechamiento urbanístico, mediante la atribución al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos que la Ley del Suelo establece.
- A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- A la edificación, incorporando al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades urbanísticas en contra de lo señalado en el P.G.O.U., en el Planeamiento que las desarrolle y en la Ley de Ordenación Urbanística.

3.2.3. Adquisición de las facultades urbanísticas

a) Derecho a urbanizar

- En Suelo Urbano

El derecho a urbanizar en Suelo Urbano se adquiere por la aprobación del P.G.O.U., y del Planeamiento que las desarrolle, en su caso (Plan Especial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización).

- En Suelo Urbanizable

El derecho a urbanizar en Suelo Urbanizable se adquiere por la aprobación del P.G.O.U., y Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolle cada sector.

Se extinguirá el derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos señalados por el P.G.O.U. y el Planeamiento que las desarrolle. La resolución que declare tal incumplimiento deberá realizarse previa audiencia del interesado.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el P.G.O.U. y en el Planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar dicho cumplimiento.

En Suelo Urbano, el derecho al aprovechamiento urbanístico de los terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución (Unidad de Actuación), se adquiere por la aprobación del P.G.O.U..

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. El aprovechamiento de los terrenos afectados por expropiaciones derivadas del incumplimiento de obligaciones urbanísticas será, en Suelo Urbano, el resultado de referir a su superficie el 75 % del aprovechamiento tipo y, en Suelo Urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 50 % del aprovechamiento tipo del Área de Reparto que le corresponde.

- Concreción del aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico, cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución (Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), se concretará mediante la adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que correspondan. El aprovechamiento urbanístico, cuando los terrenos no estén incluidos en una Unidad de Ejecución, se concretará sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público.

- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico, cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, se reducirá en un 50 % si no se solicita licencia de edificación en el plazo de dos años desde la adquisición del derecho. El aprovechamiento urbanístico, cuando los terrenos no estén incluidos en una Unidad de Ejecución, se reducirá en un 50 % si no se solicita licencia de edificación en un plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva de las Normas.

c) Derecho a edificar

El derecho a edificar se adquiere mediante el otorgamiento de la licencia al proyecto presentado conforme con la ordenación urbanística que se establece. Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras se fijarán en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación. El incumplimiento de los plazos fijados extingue el derecho a edificar, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, con las excepciones contenidas en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística.

d) Derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el Planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia en los términos señalados en el artículo 182 de la Ley de Ordenación Urbanística. La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183 de la Ley de Ordenación Urbanística.

3.2.4. Areas de Reparto y Unidades de Ejecución

De acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la Ley de Ordenación Urbanística, en relación con el reparto de cargas y beneficios, se delimitan las áreas de reparto siguientes:

- En Suelo Urbano, no son obligatorias las normas relativas a la delimitación de Areas de Reparto y cálculo del Aprovechamiento Medio, asimilándose éste último con la edificabilidad medio en el Suelo Urbano Consolidado y con la edificabilidad en las Unidades de Ejecución, dado que el uso característico o dominante en todo el Suelo Urbano es el residencial.
- En Suelo Urbanizable, el número de Areas de Reparto corresponde con el de Sectores previsto.

3.2.5. Aprovechamiento Medio

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, con el fin de garantizar el reparto justo de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo incluidos en las Areas de Reparto previstas, se han establecido los Aprovechamientos medio de tales Areas, que permiten establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno.

Buscando la facilidad de gestión del P.G.O.U., tanto para el Ayuntamiento de Nacimiento como para particulares, se delimitan las Unidades de Ejecución (Sectores de Suelo Urbanizable) de forma y manera que correspondan a unidades de planeamiento viables.

A cada Unidad de Ejecución y al Sector se asigna una edificabilidad global y un uso global, obteniéndose el Aprovechamiento Urbanístico (lucrativo) al multiplicar la superficie total del Sector por la edificabilidad global. El Aprovechamiento Urbanístico del Sector estará referido al uso característico (global) concreto determinado por el P.G.O.U..

3.2.6. Actuaciones en Suelo Urbano

En Suelo Urbano consolidado (no incluido en una Unidad de Ejecución), cualquier propietario del mismo tiene derecho a la apropiación del aprovechamiento indicado anteriormente, pudiendo obtener, en los plazos previstos en el P.G.O.U., si la parcela reúne las condiciones de solar o garantiza su urbanización simultánea.

Todo propietario de Suelo Urbano no consolidado (Unidades de Ejecución), tiene derecho al aprovechamiento señalado en el P.G.O.U., si bien para poderlo hacer efectivo, será necesario, realizar el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo que se indique en la ficha reguladora de cada unidad, tener ejecutadas las obras de

urbanización correspondientes y haber efectuado la reparcelación o compensación de cargas y beneficios que le corresponda.

Conforme a lo especificado en el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística, la delimitación de Unidades de Ejecución cuando no se contengan en las Normas, así como la modificación de las delimitadas, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición del interesado, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, e información pública durante quince días con citación personal a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

3.2.7. Sistemas de actuación en Unidades de Ejecución

De conformidad con lo establecido en los artículos 107 y siguientes de la Ley de Ordenación, el desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará según las determinaciones de las fichas reguladoras de los mismos y mediante cualquiera de los sistemas de actuación siguientes:

Sistema de Compensación: Mediante este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

- Sistema de Cooperación: Es el sistema en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.
- Sistema de Expropiación: La expropiación, como sistema de actuación, se aplicará por Unidades de Ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación, oídos los afectados y según las necesidades, medios económicos – financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

Se indica en la ficha reguladora de cada unidad, el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el P.G.O.U.. En las expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona. Podrá realizarse conforme a los artículos 95 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística, la gestión urbanística para obtener los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de los sistemas generales en Suelo Urbano.

3.2.8. Reparcelaciones en Suelo Urbano

De acuerdo con lo señalado en el artículo 100 de la Ley de Ordenación Urbanística, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizando la configuración de las fincas y situando su aprovechamiento en zonas aptas para la edificabilidad con arreglo al Plan. Las obligaciones, cargas y beneficios de los propietarios del suelo serán objeto de justa distribución entre ellos. La reparcelación en el ámbito de las Unidades de Ejecución será obligatoria.

3.2.9. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable

Los propietarios de Suelo Urbanizable, además de lo establecido en la regulación que para cada suelo se determina en el P.G.O.U., estarán obligados a lo siguiente:

La reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

- El suelo destinado a Sistemas Generales que se incluya en el Sector correspondiente.
- El suelo destinado a Sistemas Locales, al servicio del Sector, comprendiendo los siguientes:
 - Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos).

- Sistema de espacios libres de dominio público.
- Centros docentes y culturales.
- Instalaciones deportivas, de recreo y expansión de carácter público.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada Sector y no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

- El suelo correspondiente al 10 % del Aprovechamiento Tipo del Sector, urbanizado debidamente.

El coste de la urbanización, y en concreto de:

- La urbanización interior, incluyendo:
 - La red viaria.
 - La red de abastecimiento de agua.
 - La red de saneamiento.
 - La red de energía eléctrica.
 - La red de alumbrado público.
 - La red de riego.
 - La red de telefonía y otros servicios previstos.
 - La jardinería de las zonas verdes.
- La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del Sector.
- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación).
- La previsión y ejecución de la urbanización conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.
- Cualquier otro deber que se imponga en el planeamiento de desarrollo las Normas.

Los propietarios de Suelo Urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados; las transmisiones de titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales, y en su caso, los Especiales, deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso las de edificación. En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicarán los plazos máximos siguientes a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización del sistema de actuación: 1 año.
- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: 2 años.
- Ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: 4 años.
- Edificación: 5 años para la solicitud de la licencia.
 - Clases de obras de edificación y definición en proyectos.
 - 1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
 -
 - 1.1. Obras en los edificios.

- 1.2. Obras de demolición.
- 1.3. Obras de nueva edificación.
-
- 2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.
-
- 3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado
- Pueden ser de dos tipos:
-
- 3.1. Demolición total.
- 3.2. Demolición parcial.
-
- 4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
-
- 4.1. Obras de reconstrucción u obra nueva: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
-
- 4.2. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
-
- 4.3. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
-
- 4.4. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Capítulo 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

4.1. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en particular los actos siguientes:

- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones.

Las modificaciones de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes, cuando ello conlleve modificaciones sustanciales en la estructura.

Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

- Las instalaciones o reparaciones de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., subterráneas o aéreas, tales como postes, casetas, buzones, cabinas.

Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del capítulo II de la LOUA, salvo que estén contenidos en un proyecto de reparcelación aprobado o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia.

La extracción de áridos.

Los movimientos de tierras (vaciado, desmonte, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.), apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

Pozos y sondeos.

La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como maquinaria y otras instalaciones industriales.
- La demolición total o parcial de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de sus escombros.
- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La tala de árboles, que constituya masa arbórea.
- El cerramiento y vallado de solares, fincas o terrenos y obras provisionales con frente a la vía pública, y la instalación de grúas torre.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.
- Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc.).
- Construcción de invernaderos.
- Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Organismos paraestatales, y a las que precisen autorización previa del Organismo administrativo correspondiente.

La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en el CAPITULO II, del TITULO VI, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.2. Obras menores sujetas a licencia

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal las siguientes:

- 1) Obras e instalaciones que impliquen ocupaciones de la vía pública, temporal o permanente:
 - Ocupación temporal de la vía pública con vallas o materiales de construcción de obras.
 - Ocupación temporal de la vía pública con contenedores o similares, mesas y sillas.

-
- Construcción de quioscos o similares de carácter permanente. (*)
 - Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión, y reserva de espacios en la vía pública.
 - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
 - Instalación de marquesinas para comercio.
 - Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.
 - Colocación de postes de todo tipo.
 - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.
- 2) Obras auxiliares de la construcción:
- Construcción de puentes, andamios y similares.
 - Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
 - Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia. (*)
 - Apuntalamiento de fachadas. (*)
 - Colocación de gruas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
 - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
 - Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- 3) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
- Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
 - Reparación de cubiertas y azoteas incluso con sustitución del forjado si apoya sobre muros de carga existentes en buen estado.
 - Estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de protección.
 - Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios.
 - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - Construcción de pozos y fosas sépticas.
 - Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
 - Cambio o reparación de elementos estructurales.
 - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
 - Instalación de aseos.
 - Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.

- Cobertizos ligeros, abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m² y cuya altura total no exceda de 5 m, así como almacenes agrícolas en Suelo No Urbanizable, siempre que su superficie construida no supere los 40 m², y considerándose edificación sin complejidad técnica.
- 4) Obras en patios o solares:
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.
 - Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m² de superficie total construida.
 - Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1,00 m sobre el nivel natural del terreno y menos de 1,50 m por debajo del mismo en algún punto. (*)

4.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento

Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los apartados precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal, pero en los que se exigen comunicación previa por escrito al Ayuntamiento, y la autorización de éste para emprenderlos, serán:

Trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no supongan la transformación, alteración o destrucción de jardines existentes.

Obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio, conforme a los siguientes criterios:

- Que no incidan en la estructura del edificio.
- Que no precisen dirección de obra.
- Que no modifiquen usos existentes.

Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.

No obstante, en los edificios y elementos catalogados se exigirá dirección de obra de facultativo autorizado, memoria y planos de las obras anteriores, cuando no se hubiesen incluido en un proyecto de obra de rehabilitación o reforma de los mismos.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencias y tasas, si bien se exige la autorización e informes previos de la Comisión Permanente Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias que puedan ser competencia de otros órganos.

4.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, la concesión de licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

4.5. Contenido de la licencia

Todo lo que se establece en el PGOU referente a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, así como el contenido implícito, según la clase y destino del suelo, las condiciones de edificabilidad y uso, y las establecidas por las Normas Básicas de la Edificación (NBE).

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior, dimensiones de los edificios u ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el constructor o el técnico director de las obras podrán, en cualquier caso, dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, si es que hubiera varias.

4.6. Plazo de vigencia de la licencia

Las licencias concedidas de acuerdo con lo establecido en el PGOU caducarán automáticamente y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo definido en la LOUA, art.173 Asimismo, las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación de este PGOU, caducarán en los mismos plazos, contados desde el día de su entrada en vigor.

Cuando las obras Hubiesen de paralizarse por la investigación de hallazgos arqueológicos o por orden de la Administración, con otros fines, se descontará, a efectos de la caducidad de la licencia, el tiempo en que las obras hubiesen estado paralizadas.

Las obras menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor. En otro caso, estas obras menores parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse nuevamente y por separado de la obra mayor antes de la caducidad de ésta para poder proseguirlas al ritmo normal previsto.

La vigencia total de una licencia no podrá ser superior a veinticuatro meses, a contar desde la fecha de su notificación. Podrán concederse prórrogas de las licencias por una duración igual a doce meses como máximo y devengarán la mitad de las tasas. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas. La prórroga debe solicitarse antes de que termine el plazo de vigencia de las licencias para que puedan concederse.

La caducidad de la licencia se producirá automáticamente por el transcurso del plazo de vigencia o prórroga, indicados anteriormente.

Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas y las licencias, éstas se considerarán extinguidas, interrumpiéndose las obras de inmediato.

4.7. Obligaciones del titular de la licencia

La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las normas, a lo siguiente:

Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, en base a las Condiciones Generales de Urbanización.
- Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna, y de conservación, la valla de precaución, durante el tiempo de la obra.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar mediante aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente.

4.8. Información urbanística

El administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de alineaciones y rasantes.

REGLAMENTO DISCIPLINA DECRETO 60/2010

En la solicitud de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los documentos siguientes:

- Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1 : 2000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas.
- Plano de emplazamiento por triplicado de la finca a escala 1 : 200, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficie de la misma, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes se exigirá la presentación de perfiles acotados del terreno.

La documentación descrita servirá como base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar sellado por la Corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita.

4.9. Solicitud de licencia

Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o persona que legalmente lo represente, con las indicaciones siguientes:

Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, datos de inscripción en el registro público y domicilio, cuando el solicitante sea persona jurídica.

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del DNI, y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
- Situación, superficies y pertenencia de la finca, e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
- Lugar y fecha.
- Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en las Normas.

Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, acompañadas de los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en las Normas y, en todo caso, se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas correspondientes.

4.10. Plazo de resolución de la licencia solicitada del Reglamento de Servicios

En el plazo máximo de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro, se otorgarán o denegarán las licencias relativas a:

- Movimientos de tierras.
- Obras de cerramiento de solares.
- Obras e instalaciones menores.
- Primera ocupación - utilización de los edificios.

- Tala de masas arboreas.
- Instalación de grúas.

Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas. Si transcurrido el plazo de tres meses establecido, no se hubiera notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá solicitar un Certificado de Acto Presunto.

En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afecta a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local, y transcurrieran los plazos señalados sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedará suspendido:

- Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos omitidos.
- Durante el periodo concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto aportado.
- Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el PGOU, y su efectiva constitución.

4.11. Deficiencias subsanables e insubsanables

Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por el PGOU, se otorgará la licencia.

Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los Organismos que hubieren informado la solicitud de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y en todo caso, las siguientes:

- Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al permitido.
- Rebasar el número de plantas, o en forma grave, la altura o profundidad edificable.

No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

- Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

Las solicitudes de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en los párrafos anteriores. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y de no solicitarse durante el mismo su prórroga por igual periodo, sin que se hubiere efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados si así lo estableciese la legislación aplicable, y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

4.12. Licencias de obra menor

Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, por escrito y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

En los supuestos de obras menores señalados en las Normas con (*), se requerirá, además de la documentación anterior, la presentación de lo siguiente:

- Planos y memoria valorada suscritos por técnico competente, y con visado colegial si así lo estableciese la legislación aplicable.
- Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección, visada por el Colegio Profesional correspondiente si así lo estableciese la legislación aplicable.

Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por igual periodo, salvo que el Ayuntamiento no renove la licencia, sin derecho a indemnización.

4.13. Licencias de parcelación o reparcelación

Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en parcelas para su edificación o destino derivado de la ordenación. Asimismo, constituirán desarrollo de los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle o del PGOU cuando no sea preceptiva la redacción de algún planeamiento y se ajusten a las condiciones siguientes:

- Deberán cumplir los requisitos establecidos en los artículos 66 y 67 de la Ley de Ordenación Urbanística.
- Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen.
- Quedarán sujetos a licencia municipal.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo y por triplicado, los documentos siguientes:

- Memoria con referencia al PGOU que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describirán las parcelas resultantes con expresión de su localización y superficies.
- Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
- Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1 : 2000.
- Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1 : 1000, en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vigentes.
- Plano de parcelación de la misma, a escala mínima 1 : 1000, debidamente superficializado y acotado.
- 4.13.1 Declaración de innecesariedad de licencia para segregación de terrenos en suelo no urbanizable o licencia de segregación.
 - A efectos del suelo no urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del término municipal de Nacimiento. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación o agregación.
 - Con respecto a la superficie mínima para una segregación se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial agraria. Título II, de la Ley 19/ 1995 de 4 de julio de Modernización de Explotaciones Agrarias.

4.14. Licencias de obras de urbanización

Con la solicitud de licencia de obra de urbanización que no esté incluida en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará por triplicado la documentación siguiente:

- Plano de situación a escala no menor de 1 : 2000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - Proyecto redactado por técnico competente, con visado colegial si así lo estableciese la legislación vigente.
- Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones sustanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los que se le devolverá uno, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

El solicitante presentará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por un importe del 10 % del presupuesto.

4.15. Licencias de demolición

Con la solicitud de licencia de obras de demolición se acompañarán los documentos siguientes:

- Plano de situación por triplicado del edificio a escala 1 : 2000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas.
- Proyecto de derribo por triplicado, donde se describa la edificación existente, forma de ejecución de los trabajos, medidas de seguridad a adoptar, fotografías del edificio y valoración de las obras.
- Nombramiento oficial del técnico director de las obras.

La caducidad de las licencias de derribo otorgadas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, será de seis meses desde el día de su notificación.

En caso de urgencia por peligro inminente, la dirección facultativa de la propiedad podrá disponer en el acto, los apeos y apuntalamientos convenientes, dando cuenta inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Asimismo, los técnicos municipales exigirán que se realicen los apeos y apuntalamientos que estimen necesarios.

El solar resultante de la demolición deberá ser vallado hasta su nueva construcción.

4.16. Licencias de apeos y apuntalamientos

Los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones están sujetos a licencia, exigiéndose los mismos documentos que para las licencias de demolición.

4.17. Licencias de vallado de obras

Será obligatorio solicitar licencia para vallado de protección de obra, la cual no podrá concederse hasta haber obtenido la correspondiente licencia de obra nueva o derribo según proceda, o simultáneamente.

Toda obra nueva o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, deberá tener instalada una valla de protección de 2,00 metros de altura mínima, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de 2,50 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para paso de peatones, o si esto no fuese posible, se reservará un paso de uno o dos metros de la calzada para peatones debidamente protegidos contra vehículos. Los Servicios Técnicos Municipales, en casos especiales, podrán adoptar medidas de protección de carácter extraordinario.

Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas. El espacio de vía pública limitado por una valla nunca se podrá cubrir.

Las instalaciones de las vallas se entienden provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran seis meses sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla que afecte a la vía pública y dejar libre la acera al tránsito público.

4.18. Licencias de grúas – torres

La solicitud de licencia para instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la petición de licencia de las obras en que vayan a utilizarse, aportando, en todo caso, los documentos siguientes:

- Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, señalamiento de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará, además, el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento, así como haciendo constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, y visada por el Colegio Oficial correspondiente si así lo estableciese la legislación aplicable.
- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

4.19. Licencias de obras de nueva, ampliación o reforma

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, obra nueva, ampliación o reforma de edificios existentes, se aportarán los documentos siguientes:

- Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes cuando sea preceptivo según lo dispuesto en las Normas, así como copia de la Información Urbanística, salvo que se trate de un terreno que haya sido ordenado con planeamiento en desarrollo de estas normas.
- Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.
- Proyecto Técnico por triplicado. En los casos que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de carreteras estatales, autonómicas, provinciales, de defensa nacional, servidumbre aérea y/o Comisaría de Aguas, habrán de adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos competentes.

Nombramiento por el promotor de la Dirección Técnica de las obras.

- Documentos necesarios si las obras para las que se solicita licencia conllevan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte y/o rebaje de tierras.
- Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.
- Escritura de mancomunidad de patios, cuando proceda, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.
- Documento acreditativo de los compromisos y las garantías de las condiciones indicadas en las Normas, si la parcela no alcanza la condición de solar.

El proyecto técnico contendrá, como mínimo, en formato UNE A-4, debidamente visados si así lo estableciese la legislación aplicable, y encuadernados, los documentos siguientes:

- Memoria, con justificación de cumplir todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.

- Plano de situación, a escala mínima 1 : 2000; planos de emplazamiento y topográficos del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas) a escala mínima 1 : 500; así como de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1 : 100, debidamente acotados, señalándose en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, lo nuevo y lo que se demuele.

Información de los canales, acequias, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos y otras servidumbres públicas o privadas que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

- Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación que hayan de ejecutarse, así como de los movimientos de tierras.

Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá iniciar dicha obra hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente. En el caso de que el Proyecto de Ejecución presentara modificaciones sustanciales con respecto al Proyecto Básico, se entenderá que se desiste de la licencia obtenida, y se iniciará el procedimiento de concesión de nueva licencia.

4.20. Licencias de obra en Suelo No Urbanizable

El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, según lo señalado en el PGOU, se desarrollará conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA, mediante la formulación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según corresponda.

Las licencias para las construcciones en Suelo No Urbanizable destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas cualesquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación serán tramitadas por igual procedimiento que las obras de nueva planta.

No obstante cuando la capacidad de las explotaciones ganaderas supere un determinado número de efectivos se someterá a estudio ambiental según lo dispuesto en la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4.21. Licencias de apertura de actividades

Para la ejecución de cualquier actividad en el Término Municipal de Nacimiento, aún cuando estuviese exenta de satisfacer los derechos correspondientes, se requerirá licencia de apertura.

Las licencias de apertura de actividades se someterán, entre otras disposiciones, a lo establecido en la Ley 7/ 2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental (Ley GICA)

Están obligados los titulares de las actividades a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad en general debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posee. Los cambios de nombre o titularidad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando los titulares sujetos a las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

Todo interesado en ejercer alguna actividad podrá realizar consulta previa al Ayuntamiento para conocer si la misma es, en principio, autorizable a tenor de lo previsto en las Normas.

El Ayuntamiento encargará a los Servicios Municipales que realicen inspecciones a las actividades e instalaciones industriales para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

Las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad o higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo para las personas, se consideran inocuas.

Las actividades comprendidas en los Anexos de la legislación ambiental vigente, se considerarán clasificadas, y se tramitarán según se determine en dicha normativa.

Las actividades comprendidas en el Anexo del Real Decreto 2316/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cumplirán la legislación específica que para estas actividades se prevé en el mismo.

En las solicitudes de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones vigentes emanadas de la Administración Central, Autonómica o Provincial.

4.22. Prescripciones para la ejecución de las obras

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las prescripciones siguientes:

Conservar, en lo posible, en buen estado, los vados exentos así como la acera de la finca.

Construir el vado correspondiente cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Mantener la valla u otros elementos de precaución o protección, en buen estado de conservación.

Observar las normas y demás disposiciones aplicables de policía que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, y retirada de escombros y materiales de la vía pública.

- Instalar desde el inicio de la obra, en lugar fijo y visible, un cartel de identificación de la misma, de 1x1 metro, expresando:
 - Objeto de la obra.
 - Dirección Facultativa.
 - Empresa constructora.
 - Fecha de comienzo efectivo y terminación prevista de la obra según los plazos exigidos.

Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del Inspector Municipal lo siguiente:

Documento acreditativo de la licencia de obras o fotocopia del mismo.

Ejemplar del proyecto de obras, con sello de la Corporación y las oportunas diligencias, o una copia autenticada.

Documento acreditativo de comunicación al Ayuntamiento de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico director.

Copia del acta de replanteo.

Cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, o bien su demolición o cierre, la autoridad municipal podrá colocar, en lugares visibles de la obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, debiendo mantenerse en su emplazamiento hasta tanto la resolución correspondiente no se levante o revoque.

4.23. Terminación de obras y licencia de primera ocupación

El titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, concluidas totalmente las obras o instalaciones, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio, acompañando la documentación siguiente:

- Certificado fina de obra expedido por el facultativo director, visado por el Colegio Oficial que corresponda si así la dispone la legislación vigente, en el que se acrediten además de la fecha de su terminación, el que éstas se han ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y que están en condiciones de ser utilizadas.

Presupuesto final de las obras realizadas, firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente si fuera preceptivo. Si hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse

memoria y documentación gráfica, visada por el Colegio Oficial que corresponda si es preceptivo. Se indicará la localización de las acometidas a las redes municipales.

Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

Comunicada la conclusión de las obras e instalaciones, los Servicios Técnicos Municipales realizarán la inspección y, si comprueban que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, informarán la concesión de la licencia de primera ocupación o uso. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

La licencia de uso u ocupación o la puesta en servicio se otorgará en el plazo de dos meses desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso. A la vez, se liquidarán definitivamente las tasas de licencias en función del coste final de las obras más las modificaciones, en base a la certificación y presupuesto de terminación de obra.

La licencia de primera ocupación devengará las tasas que oportunamente se establezcan en la Ordenanza fiscal.

Las empresas suministradoras de electricidad, agua y teléfono se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones hasta tanto no se haya concedido la licencia de primera ocupación.

4.24. Devolución de depósitos y cancelación de avales

La devolución de depósito o cancelación del aval bancario constituido según lo establecido en esta Ordenanza, se realizará al otorgarse la licencia de primera ocupación, siempre que se hubiesen cumplido las obligaciones respectivas total o satisfactoriamente.

Su devolución o cancelación no tendrá lugar, si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito o aval, hasta que dichas obras, reparaciones o gastos se hayan efectuado adecuadamente.

4.25. Recepción de las obras de urbanización

El promotor solicitará la recepción, finalizadas las obras de urbanización de una Unidad de Ejecución, (Unidad de Actuación, Polígono o Sector), aportando Certificado final de obra del director facultativo y conformidad de las compañías suministradoras los diferentes servicios.

Realizada inspección por los Servicios Técnicos Municipales, se concederá la Recepción Provisional si la urbanización se encuentra en perfectas condiciones, levantándose acta que será firmada por cuadruplicado por el Técnico Municipal, Secretario de la Corporación, Técnico director de las obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación del mantenimiento y conservación de las obras. Se procederá entonces a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6 % de los costes actualizados de urbanización, en concepto de garantía, hasta la Recepción Definitiva.

Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que se pongan en funcionamiento.

El promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos, durante el periodo de garantía de un año desde la recepción provisional.

Concluido el periodo de garantía, se realizará, si procede la Recepción Definitiva, levantándose acta que será firmada de igual forma que la de la Recepción Provisional efectuada. Se procederá entonces a la devolución de las últimas garantías o avales de la actuación.

4.26. Competencia para el otorgamiento de licencias

La competencia para la concesión de licencias se atribuye al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, salvo en las licencias de nueva planta, ampliación o reforma, obras de urbanización ordinarias y licencias de

demolición que podrán ser concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal por delegación del Alcalde, en caso de existir en el municipio.

4.27. Deber de conservación de las edificaciones

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 21 y 245 de la Ley del Suelo).

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados (artículo 245 de la Ley del Suelo).

4.28. Estado ruinoso de las edificaciones

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones procederá en los supuestos siguientes:

Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

Coste de reparación superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.

Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 50 % de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para obtener el límite establecido del 50 % se seguirá el procedimiento siguiente:

- Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de ellos en forma de tantos por cientos.

Igualmente, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

- Estos dos porcentajes anteriores, multiplicados y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.

Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará en el correspondiente proyecto de reparación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 157 de la LOUA, la declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, motivos en que se basa el estado de ruina, y la relación de moradores cualquiera que fuese el título de posesión así como los titulares de derechos sobre el edificio.

A la solicitud se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite, asimismo, si éste al momento de la petición reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Se exigirá, a los efectos previstos en el artículo 157 de la LOUA, la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo más el de la construcción del nuevo edificio, y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente, se exigirá la valoración del edificio que se pretende derribar.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio según procediere, la propiedad deberá adoptar, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosa.

A la vista de la documentación e informes pertinentes que obren en el expediente, la Junta de Gobierno resolverá el mismo con arreglo a alguno de los pronunciamientos siguientes:

Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro de derrumbe acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esta parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinando las obras necesarias que el propietario deba realizar.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte del mismo y a los moradores aunque no se hubieren personado.

Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, se fijará el plazo dentro del que deben empezarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará a cargo del obligado.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará, igualmente, el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora de la ejecución, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para desalojo del inmueble con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el Organismo que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 159 de la LOUA, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.

Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo, se denegará si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar como la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico – artístico, u otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

4.29. Edificios y usos fuera de ordenación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la LOUA, los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resulten disconformes con éstas, serán calificados como fuera de ordenación.

Clases de situaciones de fuera de ordenación

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

1.- Fuera de ordenación absoluta, que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes y viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate

deajustesde alineaciones, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

2. Fuera de ordenación relativa, que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado 1) precedente.

Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Sólo se permitirán las obras de mantenimiento o conservación de la edificación actual que no incrementen su valor de expropiación. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.

c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán conceder en estos edificios licencias de apertura de nuevas actividades o cambio de éstas, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.

d) El régimen dispuesto en la letra precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento.

e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

Todo lo anterior, de acuerdo con el Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no estuviesen en las circunstancias del artículo anterior, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones, no siéndoles de aplicación la condición de "Fuera de Ordenación", incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, uso, edificación, higiene o seguridad de las obras

de nueva planta determinados en las presentes Normas. Solamente serían aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor, y hubieren de demolerse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

Todo lo anterior, de acuerdo con el Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En consecuencia, las edificaciones referidas anteriormente no se consideran fuera de ordenación, y por tanto:

- No tendrán la consideración de construcciones insuficientes a que se refiere la Ley 39/1988 de 28 de diciembre Reguladora de las Haciendas Locales.
- Podrán realizarse en ellas las obras necesarias de modernización, consolidación y mejora de sus condiciones de higiene, ornato, conservación y reconstrucción del inmueble.
- Podrán autorizarse obras de ampliación o incremento de volumen, sólo cuando los edificios no hubiesen agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular.

En aquellas industrias que quedaran en situación de fuera de ordenación por razón de su volumen y/o alturas aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones siempre que esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las Normas.

Las tolerancias señaladas no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad del PGOU, objetivamente previstas de modo general en el PGOU para la preservación del patrimonio del edificio cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, sin perjuicio de que la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el vigente planeamiento.

TITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, URBANIZACION Y PROTECCION

Capítulo 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

5.1. Consideraciones generales

Las Normas de edificación contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, usos, urbanización, estética y calidad del medio urbano, y no serán de aplicación en lo que, para cada una de las diferentes zonas de ordenanzas, las Normas particulares las contradigan. Serán de obligado cumplimiento en Proyectos de Urbanización y en Proyectos Ordinarios de Obras.

Con el fin de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los Planes Parciales y Especiales que se redacten no podrán contener, a no ser que específicamente se indique, normas particulares diferentes de las contempladas en este PGOU, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.

5.2. Definiciones

5.2.1. Parcela

Es toda porción de terreno que constituye una unidad física y predial, y que sirve como unidad de referencia mínima y máxima, para albergar los usos posibles según su destino.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a usos admisibles en Suelo No Urbanizable y vienen recogidas y enumeradas por polígono y parcela en el catastro de rústica del municipio.

Son parcelas con destino urbano, los lotes delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación en unidades mínimas o máximas, que sirven además como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad. Por ello, dicho parámetro se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación, y los restantes parámetros de la edificación se referirán a la parcela resultante de la ordenación establecida por el PGOU o Planes de desarrollo.

5.2.2. Parcela mínima

Es la establecida por el planeamiento a tenor de las características de ordenación y tipología edificatoria prevista para una determinada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la LOUA, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que contengan parcelas inferiores a la mínima, o que linden con tales sin incluirlas. Las parcelas con superficie interior al doble de la mínima también serán indivisibles.

Las parcelas inferiores a la mínima, existentes con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU, situadas entre edificios o parcelaciones consolidadas serán edificables.

5.2.3. Solar

Tendrán consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de Suelo Urbano, aptas para la edificación, que reúnan todos los requisitos siguientes:

- Que tengan un acceso rodado con calzada pavimentada, encintado de acera, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Todo ello con los mínimos que el PGOU establece.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún cumpliendo los requisitos señalados, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior (Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), porque así lo determina este PGOU.

5.2.4. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas o terrenos separando unos de otros.

5.2.5. Alineaciones

Son las líneas establecidas por el PGOU o por los planes de desarrollo, coincidentes o no con la edificación existente, que fijan los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

Se establecen los tipos de alineaciones siguientes:

- Alineación actual: La existente antes de la ordenación, pudiendo ser coincidente o no con la oficial.
- Alineación oficial: La determinada por el PGOU o por el planeamiento de desarrollo. Puede ser exterior o de calle, e interior de parcela o manzana.
- Alineación o plano de fachada: Marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, que puede coincidir o no con la alineación exterior o interior, en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto. Cuando coincide con la de calle, la edificación se denomina alineada a vial, no contabilizándose los vuelos ni los salientes en ésta alineación.
- Alineación de cerramiento: Marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento de la propiedad respecto del espacio público. Coincidirá con la de calle y linderos.

Independientemente de las alineaciones oficiales establecidas en las Normas, todas las esquinas en ángulo agudo (inferior a 90°), deberán achaflanarse con retranqueos de 1,00 metros, medido sobre la bisectriz del ángulo.

Las parcelas existentes edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres no reconocidas como viario público en la Normas, pero suficientemente consolidadas

en el interior de la manzana, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, con una altura máxima de dos plantas, sin posibilidad de ático.

A los efectos de estas normas de edificación, no tendrán consideración de calle, los callejones traseros de servidumbres de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal.

5.2.6. Rasantes

Rasante es la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se establecen los tipos de rasantes siguientes:

- Rasante actual: Es el perfil longitudinal de las vías y terrenos existentes en la actualidad.
- Rasante oficial: La determinada en las Normas o en el planeamiento de desarrollo. En su defecto será marcada por el Ayuntamiento.
- Rasante natural del terreno: Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta.

5.2.7. Retranqueo

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial o de uno cualquiera de los linderos de parcela. El retranqueo puede tener una separación fija cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo, podrá ser para todo el plano de fachada o sólo para algunas plantas.

La franja de retranqueo al lindero frontal, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares con construcciones de uso privado en planta baja.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo, salvo excepción justificada.

5.2.8. Ancho de calle

Se define como ancho de calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, a la anchura media de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle (espacio de acceso rodado más aceras) y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento se afecte, ceda o urbanice a tal efecto con sujeción a las normas de urbanización.

Únicamente servirán de parámetro regulador, los viales urbanizados o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación.

5.2.9. Espacios libres o zonas verdes de parcela

Son espacios libres o zonas verdes de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de las reglas de máxima ocupación, denominándose patios de parcela o manzana si son interiores. También son espacios libres o zonas verdes privadas los representados así en el PGOU.

Los espacios libres o zonas verdes no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al espacio libre, jardín, huertos familiares o instalaciones deportivas descubiertas. Para los espacios libres grafiados en el PGOU será de aplicación lo establecido en la norma particular de su zona de ordenanza.

Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres o zonas verdes de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado, y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne, comprendiendo en su caso, pavimentación, jardinería y arbolado, mobiliario urbano, alumbrado y red de riego, elementos deportivos y de recreo, y cerramiento si no es de uso público.

Es compatible el dominio y mantenimiento privado del espacio libre o zona verde con el uso público del mismo. Si el espacio libre o zona verde se incorpora al viario público con igual función que éste, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público.

5.2.10. Ocupación

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno resultante de la ordenación. Si se expresa en metros cuadrados se llama superficie ocupable. La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a superficie que la edificación puede ocupar en planta.

5.2.11. Fondo máximo edificable

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, y establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación. Este parámetro puede establecerse mediante los procedimientos siguientes:

- Directamente, como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.
- Indirectamente, fijando un valor de retranqueo al linder posterior de la parcela.

5.2.12. Edificabilidad

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que la Normas o planes de desarrollo atribuyen a una parcela o terreno configurando el valor de su derecho a edificar.

Las Normas contemplan, a efectos de aprovechamiento, las edificabilidades siguientes:

- Edificabilidad tipo (Aprovechamiento tipo): Es el parámetro al que tienen derecho las parcelas edificables, constituyendo además el valor de la edificabilidad a efectos reparcelatorios. Su cálculo se hará sobre el total de la unidad predial, previa a la nueva ordenación que se pretende.
- Edificabilidad máxima: Es la máxima permitida a través de las condiciones de volumen (alturas, número de plantas y ocupación) de cada zona en particular.

Las Normas distinguen, en función de la superficie del terreno que se utilice para el cálculo, las edificabilidades siguientes:

- Edificabilidad bruta global: Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie edificable sobre metros cuadrados totales de superficie del Sector, o Unidad, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.
- Edificabilidad neta: Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie de techo edificable, sobre metros cuadrados de superficie neta del suelo edificable, entendiéndose por tal, la superficie total de parcela, en su caso; la suma de superficies de suelo edificable, en caso de Unidades de Ejecución, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

El valor expresado en m^2/m^2 que relaciona la superficie edificable y la superficie bruta o neta del terreno es el Índice de Edificabilidad.

5.2.13. Superficie edificada o construida

Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada, salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza:

- Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso al que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, que computarán de acuerdo con el siguiente criterio:
 - Espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o más lados, computarán al 100 %.
 - Espacios cubiertos por forjados y cerrados lateralmente por menos de tres lados, y los cubiertos por estructuras ligeras o descubiertos, con independencia de estar o no cerrados lateralmente, computarán al 50 %.
- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubiertas y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos con elementos ligeros desmontables.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remates de cubierta siempre que sean abiertos o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.

Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,40 m.

Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

5.2.14. Superficie útil

Es la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que conforman una edificación siempre que su altura libre sea mayor de 1,40 m.

5.2.15. Altura máxima

Las Normas establecen para la edificación una altura que tiene el carácter de máximo, no de valor fijo. Por ello, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones que se señalan más adelante.

Cuando se establezca como parámetro el número máximo de plantas, deberá respetarse conjuntamente con la altura máxima.

Las Normas particulares y el planeamiento de desarrollo pueden establecer alturas obligatorias.

5.2.16. Altura mínima

Cualquier edificación tenderá a ocultar paños medianeros hasta alcanzar su altura máxima. Así, si el edificio colindante posee una altura superior, en una planta o más, a la máxima de la zona, esta altura máxima será obligatoria para la nueva edificación. Igualmente, tenderá a igualar cornisas de las fachadas colindantes en $\pm 1,00$ m.

5.2.17. Altura libre interior

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado de la misma planta.

5.2.18. Planta baja

Es aquella cuyo pavimento terminado está situado entre 1,00 metros por debajo y por encima de la rasante oficial de la acera o terreno.

La altura exterior máxima de la planta baja, medida desde la acera o desde el terreno (según las Ordenanzas que le sean de aplicación) hasta la cara inferior del forjado de techo de planta, será de 4,00 metros, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores.

Cuando la parcela de fachada a dos viales opuestos de diferente cota, la altura de la planta baja se referirá a cada frente como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana o el fondo máximo edificable, según los casos.

Las entreplantas computarán siempre a efectos de edificabilidad y número de plantas, como una planta más.

5.2.19. Planta sótano

Es aquella situada por debajo de la planta baja, tenga o no aberturas a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

En todos los casos, se autoriza su existencia con las limitaciones que se establecen para cada zona de Ordenanza del PGOU.

Tendrá la consideración de planta baja en el caso de que el pavimento terminado sobre el forjado del techo sobresalga una altura superior a 1,00 metros por encima de la rasante de la acera o terreno, según las Ordenanzas de aplicación.

Con objeto de respetar el carácter de espacio libre de los patios y jardines privados, las plantas de sótano y demás instalaciones de uso privado, no podrán sobrepasar los límites de ocupación permitidos para la planta baja.

Por debajo de la primera planta sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamientos o almacén.

La altura libre interior mínima de la planta sótano será de 2,20 metros (a la cara inferior del forjado, o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal caso de que existieran) para el uso de aparcamientos o almacenaje, y 2,50 metros en los demás casos.

La superficie de la planta sótano no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí como superficie edificada o construida.

5.2.20. Planta piso

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura interior libre de las plantas piso será de 2,50 metros como mínimo y de 3,00 metros como máximo, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores a lo especificado en las Ordenanzas particulares de zona.

5.2.21. Planta ático

Es aquella situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, encontrándose su línea de fachada retranqueada 3,00 metros como mínimo de los planos de fachada del edificio. Su altura interior libre tendrá las mismas limitaciones de la planta piso.

5.2.22. Construcciones por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima, con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particularizadas en las Ordenanzas de zona, se admiten con carácter general las construcciones siguientes:

- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano que forme 30 grados con la horizontal desde el borde del alero o del arranque.

Los antepechos o remates ornamentales, de protección y/o coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados y elementos de cerrajería o metálicos desmontables que no sean susceptibles de aprovechamiento.

- Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,00 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. En todo caso deberán retranquearse un mínimo de 3,00 metros de los planos de fachada.
- Las chimeneas de evacuación de humos o de ventilación.
- Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.

Cuando exista planta ático, por encima de la altura máxima, podrán situarse, sobre éste, todos los elementos indicados, con la limitación de no sobrepasar una altura, medida sobre la cara superior del forjado de techo del ático, de 1,50 metros, y no ocupar una superficie superior a 15 metros cuadrados.

5.2.23. Medición de la altura y del número de plantas

En el caso de edificación alineada a vial, se seguirán las especificaciones siguientes:

- La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial de la fachada de cada solar, y desde la rasante oficial de acera hasta el plano superior del forjado de la última planta.
- En calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable debiendo cumplir las condiciones que para cada uno de los diferentes tipos de plantas se han establecido anteriormente. Si la pendiente fuese tan elevada que resultase algún módulo de ancho menor de a 10 metros, se podrá considerar este valor, en vez del real, a los efectos anteriores.
- En parcelas con frente a dos calles paralelas u oblicuas, la altura reguladora se aplicará hasta una profundidad determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones de las fachadas opuestas de la misma.
- El número de plantas se contabilizará incluyendo la planta baja y sin contabilizar la planta ático.

En los casos de edificación aislada, la altura máxima y número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota del pavimento de la planta que tenga consideración de planta baja, la cual, a su vez se referirá a la cota natural del terreno en cuanto a su cota de pavimento, y a la cota del terreno definitivo a efectos de altura. La altura máxima y número de plantas se cumplirá en cualquier punto de la planta baja.

5.3. Condiciones estéticas y ambientales

5.3.1. Condiciones generales

De acuerdo con lo establecido en los artículos 57 y 158 de la LOUA, el fomento y defensa de la imagen urbana así como de los entornos rurales, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación en esos campos deberá ajustarse al criterio municipal, con independencia de lo que dispone en sus ámbitos competenciales la legislación sobre Patrimonio Histórico.

Por ello, el Ayuntamiento podrá condicionar por motivos estéticos cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y funciones urbana y rural. Las condiciones podrán referirse a la aplicación de parámetros de altura o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, ritmos de huecos, materiales empleados y texturas, barreras vegetales, y en general, a cualquier aspecto que el PGOU contemple.

5.3.2. Ambito de aplicación

Las condiciones estéticas y ambientales serán de aplicación a todas las obras de edificaciones e instalaciones de nueva planta y en las de reforma, ampliación, etc., siempre que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública o espacios abiertos.

5.3.3. Objetivos

Las condiciones estéticas y ambientales tienen como objetivos:

- Aumentar el nivel de calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio de forma que toda nueva actuación sirva para mejorar y revalorizar su entorno inmediato.
- Adecuar la edificación a la trama urbana que la sostiene, distinguiendo edificios en la zona centro de aquellos a situar en la periferia, sin obligar a adoptar ninguna tipología ni estilo tradicional concretos.

5.3.4. Consideración del entorno

En las áreas consolidadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 LOUA, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en el que hayan de ubicarse; lo cual comporta el conocimiento de los elementos del entorno que justifiquen la decisión de integrar o singularizar la nueva edificación. Por ello, se pondrá especial cuidado en componer sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, remates, materiales, etc.

La obra nueva deberá proyectarse teniendo en cuenta la topografía del terreno, vegetación existente, impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones colindantes, su relación con los espacios públicos y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

5.3.5. Fachadas

Todo paramento exterior que pueda ser visible desde espacios públicos o privados tendrá la consideración de fachada. Se exceptúan las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificar el colindante.

Toda edificación próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en la composición de fachadas deberá justificarse en función de las características tipológicas del entorno.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos en dimensiones y materiales con los del resto de la fachada. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esa planta. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas a partir de la planta primera.

Los planos de fachada del proyecto de edificación contendrán todos los elementos visibles, incluso instalaciones y cubiertas inclinadas.

Se admiten únicamente las cubiertas planas, y el color blanco para las fachadas.

En toda clase de edificaciones, especialmente en las que posean tipología plurifamiliar y su construcción se haya realizado en base a un único proyecto, no se permitirá la alteración parcial de la composición de la fachada existente (color, disposición y tamaño de los huecos, colocación de elementos añadidos, etc.) en los casos que pudieran conllevar una pérdida de su armonía y orden compositivo, debiendo existir, para procederse a la modificación de sus características, una propuesta adecuada que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

La modificación de fachadas en planta baja requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio tanto en lo que atañe al diseño como en materiales y solución constructiva.

5.3.6. Medianeras

Las medianeras deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Las medianeras que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera según la importancia de las medianerías en la imagen urbana.

5.3.7. Vuelos y salientes

Los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión, en particular, cuando recaen sobre espacios públicos del Ayuntamiento.

Los vuelos abiertos se considerarán como balcones o terrazas, y los cerrados computarán siempre a efectos de edificabilidad. Los vuelos máximos permitidos cuando, con independencia de las Ordenanzas de zona, serán los siguientes:

- En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, se prohíben los vuelos cerrados, miradores, salientes o terrazas superiores a 0,40 metros de saliente.
- En calles de anchura superior a 6,00 metros, se admiten los vuelos, miradores o terrazas con un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 0,80 metros.

En cualquier caso, la longitud máxima de los vuelos en cada planta será equivalente a las 2/3 partes de la longitud total de la fachada construible en dicha planta de acuerdo con las Normas.

Se prohíben los vuelos y salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, medidos desde la rasante de acera, que tengan más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc.). Asimismo, el vuelo sobre la vía pública deberá retranquearse un mínimo de 0,15 metros de la vertical del bordillo de la acera. Los vuelos quedarán separados de las fincas colindantes una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

5.3.8. Porches o pérgolas

Los porches o pérgolas no se podrán proyectar en zonas donde se encuentre permitida la ocupación por haberse fijado un fondo máximo edificable o un retranqueo obligatorio en cualquiera de las plantas de la edificación.

En el resto de los casos, se contabilizará el 50 % de la superficie ocupada como superficie construida a los efectos de edificabilidad, cuando se empleen elementos de tipo fijo en su cubrición como viguetas o similares.

5.3.9. Cerramientos o vallados

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios libres privados que den a la vía pública, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1,00 metros de altura, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 2,20 metros de altura, y entre ellos, celosía o elementos transparentes.

Los linderos privados mantendrán, en cuanto a cerramientos, hasta una distancia de 3,00 metros a contar desde el lindero a vía pública, las condiciones señaladas anteriormente, y a partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 metros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los vallados de solares serán de obra de fábrica, enfoscada y pintada en color acorde con el entorno, con una altura mínima de 2,20 metros y máxima de 3,00 metros, adaptándose el perímetro del cerramiento a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento. Solamente se permitirán cerramientos permanentes sin limitación de altura en instalaciones de Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento, en cuyo caso, éste será tratado como una fachada más.

5.3.10. Elementos visibles

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, por motivos estéticos o de interés público, de acuerdo con lo establecido en los artículos 158 de la LOUA, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que quedan incluidos los siguientes:

- Solares, que mientras permanezcan ineditados, deberán estar vallados y limpios.

Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

- Fachadas visibles desde la vía pública, que por su mal estado de conservación, transformación de uso del predio colindante o por quedar medianerías al descubierto, deban de tratarse, adecentarse o decorarse. Todo propietario tiene la obligación de mantener las edificaciones en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

5.3.11. Instalaciones vistas

Al aire libre solo se permitirá situar las instalaciones cuya normativa específica de obligado cumplimiento así lo exigiese o fuera imprescindible para su correcto funcionamiento. En estos casos, las instalaciones deberán incluirse en los proyectos correspondientes, tanto en edificaciones de nueva planta como en obras de reforma o adaptación, integrándolas en el diseño del edificio.

Se prohíben las conducciones vistas en fachada, debiendo ser éstas subterráneas, o en todo caso, embutidas en el cerramiento del edificio, para lo cual se preverán las correspondientes entubaciones.

En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruido o impulsiones de aire y vaho a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.

5.3.12. Marquesinas

La construcción de marquesinas permanentes, solamente se permite en los casos siguientes:

- Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.
- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

En las marquesinas se integrará todo tipo de instalaciones autorizadas, no permitiéndose el goteo a la acera. La altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será 3,00 metros. Deberá retranquearse 0,40 metros como mínimo del borde de la acera, el saliente de la marquesina, y no causará lesión al arbolado existente o peligro al tráfico rodado.

5.3.13. Toldos

La altura libre mínima de los toldos sobre la rasante de la acera será de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 metros, sin sobrepasar los 3,00 metros, y respetando en todo caso el arbolado. Si los toldos fueran fijos tendrán la consideración de marquesinas.

5.3.14. Escaparates, vitrinas y portadas

Al margen de los vuelos y salientes fijos de obra tratados anteriormente, se permitirán escaparates, vitrinas y portadas con las condiciones siguientes:

- En planta baja no podrá rebasarse la alineación oficial con salientes superiores a 5 centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales u otro tipo.
- En planta baja, el saliente de decoración no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la planta primera.

5.3.15. Publicidad exterior

Sin perjuicio de lo que las Ordenanzas Municipales específicas de publicidad puedan establecer, se dispone lo siguiente:

- En Suelo Urbano sólo se admitirá publicidad sobre bastidores exentos cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción. Cuando éstos se encuentren en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir esta publicidad. Los anuncios de comercios y oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación, muestras y banderines.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales o propias de fiestas locales.

Se entiende por Muestras, los anuncios paralelos al plano de la fachada del edificio. Su saliente máximo será de 10 centímetros y de 5 centímetros si se está a menos de 3,00 metros de altura desde la rasante de la acera. Únicamente se permitirán en la planta baja de los edificios y solo podrán ocupar la franja superior al dintel de los huecos de planta baja, o quedar incluidos en los huecos, bajo el dintel, sin reducir la superficie de iluminación necesaria, con una altura máxima de 0,70 metros.

Se entiende por Banderines, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros, su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos y podrán tener una altura máxima de 0,70 metros. Solo se permitirán en la planta baja de los edificios.

5.3.16. Protección del arbolado

El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud correspondiente de licencia, señalando su situación en plano.

La necesaria sustitución del arbolado existente (cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes) será a cargo del responsable de la pérdida, siendo sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares y siempre del mismo porte.

5.4. Condiciones higiénicas y de calidad

Sin perjuicio de la aplicación obligatoria de las especificaciones del Código Técnico de la Edificación, se cumplirán también a las siguientes condiciones:

5.4.1. Definición

Las condiciones higiénicas y de calidad comprenden todas aquellas variables que afecten a las condiciones de organización interior de los locales y habitaciones que integran una construcción, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, aquellas que se requieran para su correcto funcionamiento, y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad de las construcciones e instalaciones.

5.4.2. Patios

En los patios interiores será inscribible un círculo con diámetro mínimo de un tercio de la altura de los paramentos del patio, con un mínimo de 3,00 metros y 9 m² de superficie. En viviendas unifamiliares, las dimensiones se reducen a 2,00 metros para luces rectas y 9,00 m² para la superficie.

La altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluidos antepechos o torreón de escalera.

Las escaleras interiores de los patios mínimos se admiten siempre que no interrumpan la luz a huecos por encima de los 1,50 metros del paramento inferior, salven una altura máxima de una planta, sean diáfanas y permitan la visión a su través.

Los patios abiertos a fachada se permiten a partir de la planta primera, prohibiéndose en planta baja, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

- Todo paramento del patio abierto es fachada y deberá ser tratado como tal.
- Su profundidad no será superior a la mitad del frente, teniendo un mínimo de 3,00 metros.
- Estará separado de las esquinas una distancia mínima igual al ancho de la calle.
- Se permiten los patinillos de ventilación e iluminación si a los mismos no abren habitaciones vivideras, siempre que tengan un lado mínimo de 1,00 metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

5.4.3. Iluminación y ventilación

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de usos, ningún local o habitación podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos en un plano horizontal situado a 0,75 metros del suelo. Todo local deberá tener garantizada una capacidad mínima de renovación del aire interior de 1 volumen por hora. Las fachadas de las nuevas edificaciones deberán tener un factor de soleamiento mínimo de 1 hora de sol al día.

5.4.4. Dotación de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una previsión de dotación mínima de doscientos cincuenta litros diarios por persona para usos domésticos. No se otorgarán licencias para la construcción de ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, a través del sistema de suministro municipal u otro distinto.

5.4.5. Evacuación de aguas

La evacuación de aguas residuales se someterá a lo establecido en la Orden de 23 de diciembre de 1986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales, debiéndose en todo caso cumplir con los límites establecidos por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Orden de 6 de septiembre de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Sur, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

La conexión de la red de recogida de aguas residuales de los edificios al alcantarillado, se considera obligatoria. La evacuación de las aguas residuales en las zonas donde no exista o no esté en servicio la red de alcantarillado, deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante en el interior de la parcela, dejando previsión para conexión a la red de alcantarillado sin pasar por éstos. Mientras no exista red de alcantarillado o la existente sea insuficiente, las nuevas construcciones garantizarán de forma mancomunada la depuración de aguas residuales y vertido de las aguas depuradas que genere el conjunto de las edificaciones que en la actuación puedan construirse, dejando previsión para el vertido mediante conexión a la red de alcantarillado. El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse por debajo del acerado hasta la cuneta de la calzada frente al inmueble de que se trate.

5.4.6. Evacuación de basuras

Todos los inmuebles cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar o asentamiento rural, contarán con un local para los cubos de basura. Su ventilación será directa o por conducto y no podrá realizarse a través de los conductos de ventilación de otros usos.

5.4.7. Evacuación de humos

La salida de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas queda prohibida, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar molestias o perjuicios a terceros. Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a ocho metros. Es obligatoria la colocación de purificadores en las salidas de humos en chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5.4.8. Aislamiento térmico y acústico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en la legislación vigente sobre Ahorro Energético, Condiciones Térmicas y Condiciones Acústicas en los Edificios.

5.4.9. Barreras antihumedad

Cualquier local o habitación debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Para este fin, estarán debidamente impermeabilizados y aislados las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás elementos o puntos que puedan ser causa de filtración de agua. Las carpinterías exteriores serán estancas y tendrán una permeabilidad al aire inferior a 50 m³/m².

5.4.10. Protección contra incendios

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, actualmente constituida por el Código Técnico de la Edificación Documento Básico Seguridad en Caso de Incendio CTE DB-SI, aprobado en Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, y texto modificado aprobado en Real Decreto 1371/2007.

5.4.11. Protección contra el rayo

Se exigirá la instalación de pararrayos no radiactivos, cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos.

5.4.12. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, Decreto 293/2009 de 7 de julio de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía y en el DB-SUA Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

5.4.13. Aparatos elevadores

Incluimos en esta categoría los ascensores, montacargas, montacoches y escaleras mecánicas, cuyas instalaciones se realizarán ajustándose a las disposiciones vigentes en la materia.

5.4.14. Elementos de circulación interior

Son elementos de circulación interior los portales, rellanos, escaleras, rampas, pasillos, distribuidores, corredores y similares. Los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas abren hacia ellas, tendrán un ancho no menor de 1,70 metros; en caso contrario o puertas deslizantes, el ancho mínimo será 1,25 metros. Los accesos a escaleras que no sean de viviendas unifamiliares o de uso privado de un local, tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 metros en el punto de arranque del tiro.

5.4.15. Escaleras y rampas

Las escaleras de utilización pública tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro, mientras que las escaleras interiores de viviendas unifamiliares o locales de usos privados tendrán un ancho no inferior a 0,85 metros.

Las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de viviendas, excepto en viviendas unifamiliares o locales de uso exclusivamente privado, autorizándose la iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de 0,50 metros de diámetro y presentar una superficie mínima de 1,00 metros cuadrados. El lucernario se dispondrá sobre el hueco, y tendrá como superficie mínima de ventilación e iluminación, la mitad de la superficie útil de la caja de escaleras. Cuando la iluminación y ventilación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta con superficie mínima de iluminación de 1,00 metros cuadrados, y 0,50 metros cuadrados de ventilación.

Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no podrán tener una pendiente superior al 16 % en tramos rectos, ni al 12 % en tramos curvos medidos en el eje de la rampa, con un ancho mínimo de 3,00 metros y con el sobreebanco necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6,00 metros. Se deberá disponer una meseta horizontal de acceso de fondo 4m y ancho 3 m.

5.4.16. Antepechos y barandillas

Las ventanas o huecos que supongan riesgo de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos dimensiones mayores de 10 centímetros, ranuras a ras del suelo mayores de 5 centímetros, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados, armados o de seguridad. En cualquier caso, cumplirá las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, CTE-DB-SU.

5.4.17. Aparcamientos

Para la obtención de licencia de obras, todo proyecto de edificio de nueva planta en Suelo Urbano estará obligado a incluir las plazas de garaje/aparcamiento necesarias para obtener la dotación de una plaza de aparcamiento:

- Por vivienda o apartamento, disponiendo de una segunda plaza cuando se superen los 150 m² de superficie útil.
- Por cada 100 m² de oficina.

- Por cada 6 plazas o 100 m² en uso hotelero, centro comercial o recreativo.
- Por cada 15 localidades en salas de fiesta, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., al aire libre o cubiertos.
- Por cada 2 camas en uso sanitario.
- Por 100 m² o 5 empleados en industrias.

Los aparcamientos podrán estar situados en sótano o sobre rasante. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso será preceptivo disponer un vestíbulo de aislamiento intermedio con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares. La ventilación, natural o forzada, garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud. Dicha ventilación será exclusiva y se realizará por medio de ventilación directa o chimeneas, no abriendo a fachada más huecos que los del garaje.

La superficie útil mínima por plaza de aparcamiento será de un espacio de 2,20 x 4,50 m. No se considerarán plazas de aparcamiento aquellas superficies que aún cumpliendo las dimensiones anteriores carezcan de las suficientes condiciones de acceso y salida libre. La anchura mínima de los accesos será de 2,50 m. Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la de acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa de 5,00 m, siendo horizontal la rasante de este zaguán.

En garajes individuales y en los anexos a viviendas unifamiliares, las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,50 x 5,00 m, admitiéndose las condiciones siguientes:

- La meseta de rampa o espera no será obligatoria siempre que se garantice la visibilidad sobre la vía pública.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

Quedan exceptuadas de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de Suelo Urbano consolidado en las que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

- Que la superficie neta de la parcela no alcance los 250 m².
- Que el frente de la fachada de la parcela sea igual o inferior a 6,00 m.
- Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado o, siendo rodado, tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,00 m.

5.5. Condiciones de uso

5.5.1. Regulación de usos

Las Normas establecen, de acuerdo con lo especificado en el artículo 78 de la Ley del suelo, para cada una de las clases de suelo en que se clasifica el territorio, la regulación de usos siguientes:

- En Suelo Urbano, la regulación del uso pormenorizado.
- En Suelo Urbanizable, los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o compatibles.
- En Suelo No Urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

5.5.2. Usos dominantes, compatibles y prohibidos

- Uso Dominante es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen, usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria en base a determinados estándares de planeamiento.

- Uso Compatible es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso dominante y sin perder ninguno de ambos su carácter a los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación sino, únicamente, la aceptación de su presencia.
- Uso Prohibido es aquel que impide el PGOU o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial o por ser incompatibles con los usos permitidos.

5.5.3. Usos temporales y provisionales

- Usos Temporales son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo determinado, revocables a voluntad de la Administración en función de los objetivos de la ordenación urbanística.
- Usos Provisionales son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los Planes, pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos en el artículo 52 y 53 de la LOUA.

5.5.4. Usos públicos y privados

- Usos Públicos son aquellos desarrollados sobre un bien de titularidad pública o privada que, gestionados por la Administración, posibilitan su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.
- Usos Privados son los limitados a un número concreto de personas por razón de su dominio o propiedad sobre la cosa. Estos pueden ser a su vez, individuales o colectivos.

5.5.5. Uso residencial

Es el uso correspondiente al alojamiento de personas y abarca los usos siguientes:

- Uso de vivienda, en edificio unifamiliar y/o plurifamiliar. Se incluyen los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y de superficie no mayor del 50 % de ésta.
- Uso de alojamiento, correspondiente al alojamiento comunitario o temporal de personas.

5.5.6. Condiciones generales de las viviendas

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño y un dormitorio, además de la posibilidad de tendido oculto, que le correspondan en función del número de personas que vivan en ella.

En toda vivienda, al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a la vía pública. No se admiten viviendas en planta sótano o semisótano.

La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,50 m. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de todas las habitaciones vivideras no será inferior a 1/10 de la superficie útil. En las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial.

La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estancia, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de:	(E) m ²	(E + C + K) m ²
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Cuando la cocina es independiente de la estancia, tendrá una superficie mínima de 7,00 m², que se puede dividir en 5,00 m² de cocina y 2,00 m² de lavadero. Si la cocina se incorpora a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

Los dormitorios tendrán una superficie útil mínima de 6,00 m² en individuales y 8,00 m² en los dobles. En toda vivienda existirá un dormitorio principal de superficie útil no menor de 12,00 m².

En las piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: Estancia: 3 m, Comedor: 2,5 m, Cocina: 1,6 m, Dormitorio individual: 2,0 m, Dormitorio doble: 2,5 m.

Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño, contando con bañera o plato de ducha, lavabo e inodoro.

Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de desarrollo, de 0,85 m. El vestíbulo, tendrá una anchura mínima de 1,10 m y una superficie no menor de 1,40 m². Podrá eliminarse el vestíbulo de acceso, incrementando la superficie del salón en 1,00 m².

En la vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública. Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

Todo usuario de la vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas de 2,00 x 2,00 m y la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de 0,82 m.

Dentro del edificio, en todo recorrido de acceso a una vivienda, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros similares, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 m. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

En el portal se ubicarán locales específicos para la recepción de basuras, debidamente ventilados, con cabida de una cuba para cada cuatro viviendas o 400 m² construidos, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red, cumpliendo en cualquier caso como mínimo el CTE-DB-HS..

En lo no regulado en el PGOU, se adoptará la normativa de viviendas de protección oficial, debiendo justificarse las alternativas a la misma en cuanto a una reducción de sus estándares.

5.5.7. Condiciones generales del uso comercial

Uso comercial es el que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compra-venta al por mayor/menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 200 m², un inodoro y un lavabo, y a partir de esta superficie, se instalarán con independencia para señoras y caballeros. En todo caso, estos servicios no podrán comunicar con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Para actividades cuya reglamentación sectorial establezca estándares más restrictivos para estos servicios, se estará a lo dispuesto en esa reglamentación.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer acceso independiente.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los del entorno.

5.5.8. Condiciones generales del uso hotelero

Se adecuarán a la normativa específica del organismo competente, cumpliendo la dotación mínima de aparcamientos establecida en las Normas.

El uso hotelero será compatible con el de vivienda, terciario y dotacional, salvo que las Ordenanzas de zona determinen lo contrario.

Cuando la superficie de uso hotelero sea superior a 200 m² o disponga de más de 10 dormitorios, deberá poseer acceso independiente desde el espacio exterior.

5.5.9. Condiciones generales del uso de oficinas

Uso de oficinas es el que corresponde a las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, de profesionales liberales o despachos privados.

La altura libre interior mínima en planta piso destinada al uso de oficina será de 2,50 metros.

Los locales de oficinas dispondrán de los servicios comunitarios siguientes: Hasta 200 m², un inodoro y un lavabo, y a partir de esta superficie, para cada 100 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse un vestíbulo o zona de aislamiento.

5.5.10. Condiciones generales del uso de almacenes e industrias

Uso de almacenes e industrias es el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también al almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta directa de dichas mercancías. A los efectos de la potencia instalada que se regula para las diferentes categorías, no se computará la destinada a calefacción, acondicionamiento de aire o iluminación eléctrica.

Se consideran los tipos siguientes:

- Industrias compatibles con las viviendas y con la zonificación de residencial: Talleres artesanales, actividades de servicios, industrias ligeras y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles son las siguientes o similares: Talleres de fontanería, vidrios, pintura, reparaciones electromecánicas, tapizados, vestido, calzado, juguetería, alimentación, restaurantes, cafeterías, bares, adornos, encuadernación, artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m³ de capacidad, chacinerías, panaderías, estudios fotográficos y fotomecánicos, lavado y engrase de automóviles de turismo, y almacenaje con las condiciones consistentes en que quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias combustibles inflamables o explosivas salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y siempre con las medidas de seguridad preceptivas, los abonos, insecticidas y pesticidas. La potencia máxima instalada para motores se establece en 20 C.V., con un máximo de 3 C. en un solo motor. El nivel máximo de ruidos producidos no puede superar en 15 dBA al existente en el recinto fabril conversando dos personas, sin alcanzar los 80 dBA.

En Suelo Urbano, estas instalaciones industriales se pueden situar entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo, y en Suelo Urbanizable de uso dominante residencial.

- Industrias que requieren zonificación industrial y todas aquellas que sean incompatibles con el medio urbano: Que por sus extremas características de molestia, insalubridad, nocividad, y/o peligrosidad, deban estar alejadas de las áreas urbanas (Suelo No Urbanizable) o en Suelo Urbano de uso exclusivo industrial previa aplicación de las medidas correctoras pertinentes, como son industrias ligeras medias y almacenes incompatibles con la vivienda. Estas instalaciones se situarán preceptivamente en zonas clasificadas para uso dominante industrial. El nivel máximo de emisión de ruidos no puede superar los 100 dBA en la fuente. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose en la vía pública.

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie por cada puesto, de 2,00 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la ventilación e iluminación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, mientras que, en el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire. La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m en planta baja y de 2,50 m en plantas altas. Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, con un inodoro, urinario, lavabo y ducha por cada grupo de 20 trabajadores o fracción.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes que no puedan ser objeto de normal depuración. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente

a red con arqueta sifónica. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliaria, deberán ser trasladados a vertedero por el titular de la actividad.

En lo que no se ha precisado aquí, se estará a lo dispuesto con carácter general en la legislación vigente, actualmente constituida en Andalucía por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y los Reglamentos que la desarrollan.

5.5.11. Condiciones generales ambientales

Las condiciones ambientales tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias en relación con los otros usos. Estas condiciones afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres artesanales necesitados de regulación.

Ninguna actividad industrial o de otro tipo podrá producir, sobre alguna vivienda, niveles de molestia o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores, etc. Por ello, se hace necesario el cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) y en la Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla, de manera que las actividades, medios de transporte, máquinas y en general cualquier dispositivo o actuación susceptible de producir contaminación atmosférica, tanto por formas de materia como de energía, incluidos los ruidos y vibraciones, deberán respetar los límites de emisión e inmisión fijados en el citado Reglamento.

Corresponde al Ayuntamiento la competencia en la vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en el caso de actividades reguladas en la Ley 7/2007 de Calidad Ambiental. Para el Término municipal de Nacimiento será de aplicación el modelo tipo de Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones, aprobado mediante Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA de 17 de septiembre de 1998), en desarrollo del Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el citado modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente, y de la normativa específica en la materia, los límites tolerables serán los siguientes:

- Las normas y limitaciones fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo instalarse con las precauciones técnicas convenientes evitando molestias al vecindario.
- No se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades se clasificarán como industrias a asentar en polígonos industriales.
- No se admitirá la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, así como dispositivos antivibratorios, para los elementos originadores de vibración.
- El ruido, medido en decibelios, se determinará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite máximo de 25 dBA entre las 22 y 8 horas y de 40 dBA en el resto. En todo caso, entre las 22 y 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA al ruido de fondo ambiental sin los valores punta accidentales.
- Se prohíbe la emisión de cualquier tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases y otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza mineral o vegetal, a otras propiedades, o que causen suciedad.

Capítulo 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

6.1. Parques y jardines

Para los nuevos desarrollos urbanísticos, se tendrá en cuenta los siguientes puntos:

En el diseño de parques, jardines y plazas se procurará que se potencie la plantación de árboles de sombra y reduzca la de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de costoso mantenimiento y fácil destrucción. En general la superficie de jardín no excederá del 30 % de la superficie total del área.

Los parques, jardines y plazas contarán con elementos de mobiliario complementarios a la jardinería, como bancos, papeleras y aparatos de juego en las áreas destinadas a este fin. Se instalará al menos un banco y una papelera por cada 50 m². Las papeleras serán de materiales sólidos, inoxidable e incombustibles.

Se prohíbe el uso de plantas de pinchos o peligrosas para niños y animales. Igualmente, tampoco deberá preverse elemento alguno que produzca peligro.

Se crearán zonas con pavimentos resistentes y otras de tierra compactada, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles.

Se realizarán instalaciones de riego para un consumo mínimo de 20 m³/Ha. Las bocas de riego tendrán una distancia justificada con arreglo a la presión de la red, con un máximo de 25m.

La iluminación de parques, jardines y plazas será igual o superior a 7 lux en servicio y la uniformidad superior a 0,20. Para la elección de fustes y tipos de luminarias, se tendrá en cuenta motivaciones estéticas, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento.

6.2. Obras de urbanización

6.2.1. Viales

Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Las secciones mínimas de los nuevos viales serán las establecidas anteriormente en las Normas para el desarrollo del Suelo Urbanizable. Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades, y adecuando la rasante de las menos importantes a la de las principales. La pendiente máxima será del 6 % en vías de primera importancia, del 10 % en las secundarias y del 14 % para vías rodadas elementales.

Los pavimentos estarán en función del tráfico previsto para la vía y de la capacidad portante del suelo, para lo que se realizarán los oportunos ensayos. En todo caso, no se admitirán secciones estructurales de firme con espesores inferiores a 0,52 m sobre la explanación del terreno actual, y de este espesor, 0,25 m corresponderán a una subbase de zahorra natural, 0,20 m a una base de zahorra artificial con riego de imprimación de 1 kg/m², y 7 cm a una capa de aglomerado asfáltico tipo S-20, con una dotación de betún asfáltico en caliente de 50 kg/Tn del tipo B 40/50.

Separando la acera de la calzada se colocará un bordillo de hormigón de 15 x 35 cm de sección, sobresaliendo un mínimo de 10 cm del nivel de calzada, y un máximo de 14 cm. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de 10 cm de espesor cubriéndolo hasta una altura de 10 cm de su base. En los pasos de peatones, los bordillos de las aceras irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de minusválidos y carritos, y no podrá existir ningún estrechamiento de las aceras superior al 50 % de su ancho. Todo ello según las características determinadas en la legislación vigente, actualmente constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Las aceras tendrán una sección estructural mínima compuesta de 10 cm de espesor mínimo de capa de regulación con zahorra natural, capa de asiento de hormigón H-125 con espesor no inferior a 10 cm, y enlosado.

6.2.2. Instalaciones

Las conducciones para las instalaciones urbanas deberán ir enterradas, con los registros adecuados, tomándose como referencia las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el M.O.P.T.

6.2.2.1. Abastecimiento de agua

Para el cálculo del consumo diario medio se tomará como base un consumo mínimo para usos domésticos de agua potable de 250 litros/habitante/día, con un mínimo absoluto para todos los usos de 350 litros/habitante/día, siendo el caudal punta para calcular la red 2,4 veces el consumo medio diario.

Mediante la documentación legal requerida en su caso, se demostrará la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de la red municipal o particular existente, o de manantial propio. Cuando la captación sea no municipal, se aportará análisis oficial de la potabilidad de las aguas, certificado del aforo realizado por Organismo Oficial, y propiedad del suministro. Asimismo, entre la captación y la red de distribución, se instalará un depósito regulador con capacidad para almacenar como mínimo el consumo diario, incluyendo aparatos dosificadores de cloro.

Las conducciones se realizarán con tuberías de polietileno de baja densidad, salvo en los casos en los que la presión sobrepase las 16 atmósferas en las que será de hierro fundido. Las secciones se calcularán de forma que la columna de agua en cualquier punto de la red sea superior a 10 m por encima del último forjado.

A la red de abastecimiento se conectarán bocas de riego de 45 mm de diámetro de forma que cualquier manzana disponga de un punto de riego a menos de 25 m. De igual forma, se dispondrán de bocas de incendio de 100 mm de diámetro de manera que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 150 m.

Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre que será de junta elástica.

Las zanjas se rellenarán con tongadas apisonadas de 0,20 m de espesor de tierra exenta de árido mayor de 4 cm. Se alcanzará una densidad seca del 100 % del Proctor Normal. La red se colocará de manera que la profundidad de la tubería, medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 m. Se proyectará un ramal a cada lado de la calle, discurriendo por debajo de la acera.

6.2.2.2. Evacuación de aguas

Verterán a la red de alcantarillado público las aguas residuales, mientras que las pluviales serán evacuadas directamente a la vía pública. Cuando el saneamiento no conecte a la red municipal, se justificará la solución de vertido y el método de depuración empleado.

Para el diseño y dimensionado de la red se contemplarán las condiciones siguientes:

El cálculo se efectuará en base al consumo de agua para uso doméstico (250 l/hab/día), con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.

- Se dispondrán, en cabeceras de la red, cámaras de descarga automática con una capacidad de 600 litros para secciones inferiores a 300 mm y de 1000 litros para el resto.
- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m/sg.

Las conducciones podrán ser de tubo de PVC reforzado de 10 atmósferas o de hormigón vibrocentrifugado, de 250 mm de diámetro mínimo. Irán asentadas en fondo de zanjas sobre solera de hormigón en masa H-100. La pendiente de las conducciones será la más adecuada para prever que no se produzcan erosiones ni sedimentaciones.

- Serán visitables los pozos de registro, y se colocarán en los cambios de dirección, rasante, en los cruces y en tramos rectos cada 40 m como máximo. Todos los pozos de registro y cámaras irán provistos con cerco y tapa de hierro fundido. Las uniones proyectadas garantizarán la suficiente estanqueidad de la red.
- Las zanjas se rellenarán de zahorra natural compactada en tongadas de 0,20 m al 95 % de Proctor Normal y exenta de áridos mayores de 8 cm. La profundidad de las conducciones y su relleno compactado garantizarán la resistencia a las cargas de tráfico.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle y a un nivel inferior al de ésta.

6.2.2.3. Suministro eléctrico

Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica. El Cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes. El grado de electrificación que se prevea en los edificios, se especificará preceptivamente, tanto en la Memoria del Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con ella.

Se calculará una carga mínima de 100 W/m² e edificios comerciales, con un mínimo de 2200 W por abonado. La carga mínima será de 125 W/m² en edificios destinados a usos industriales.

En baja tensión, la distribución se efectuará preferentemente a 220/380 voltios. Los centros de transformación quedan prohibidos en la vía pública, debiendo instalarse en terrenos de propiedad particular, cumpliendo las condiciones de volumen y estética. Solamente se admitirá la ubicación en zonas públicas dentro de urbanizaciones existentes y en aquellas zonas que las necesidades de la prestación del servicio lo exijan, por inexistencia de locales o de suelo.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubo de PVC, hormigón o cerámico de 140 mm de diámetro mínimo en la red de baja tensión y 200 mm en la de alta tensión, e irá sobre lecho de arena de 10 cm de espesor. Se dispondrá arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 m como máximo en tramos rectos. El relleno de las zanjas se realizará por tongadas de 0,20 m de tierra exenta de áridos mayores de 4 cm y apisonada, con densidad seca no inferior al 95 % del Proctor Normal. La red se instalará a 0,70 m de profundidad mínima bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 m, protegiéndose con capa de hormigón.

6.2.2.4. Alumbrado público

El cálculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, la Instrucción para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda y la Norma Básica de la Edificación.

La red se proyectará con cuatro circuitos independientes para conseguir el apagado parcial alternativo. Cada cuadro de medida no podrá sobrepasar los 15 Kw de potencia. Se situarán de forma que ocupen un lugar secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano. Se diseñarán según la normativa vigente del Ayuntamiento. Los equipos de encendido de las luminarias deberán ser de doble intensidad lumínica.

El nivel técnico de iluminación debe satisfacer los parámetros mínimos siguientes:

	Para Tráfico Rodado		Para Peatones	
	Adecuado	Min. de seguridad	Con tráfico rodado	Exclusivo peatonal
Iluminaria	20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad	1 : 3	1 : 3	1 : 4	1 : 6
Desdoblamiento	SCO	SCO	NCO	NCO

Las luminarias serán cerradas con cierre de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado, e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2,50 mm de espesor. Solamente se podrán autorizar luminarias montadas sobre brazos murales de 1,50 m de saliente, en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellos casos en que las aceras sean tan estrechas que no pueda adoptarse otra solución.

6.2.2.5. Canalizaciones de telefonía

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas. Las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de la red, se ajustarán la normativa de la Compañía suministradora del servicio.

6.2.2.6. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, actualmente constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.2.7. Disposición última

Los Proyectos de Urbanización deberá incorporar el visto bueno de las Compañías suministradoras de electricidad, gas y telefonía a las redes previstas.

El Ayuntamiento de Nacimiento podrá exigir el empleo de tipos y modelos determinados en cualquiera de los diferentes elementos de mobiliario urbano y de urbanización.

En aplicación del artículo 18 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento de Nacimiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal.

Capítulo 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

7.1. Objeto y ámbito de aplicación

Las normas de este capítulo tienen por objeto la protección, conservación y fomento de todos los bienes, muebles o inmuebles, ya sean elementos, edificios, lugares, sitios, conjuntos o yacimientos de interés cultural, histórico, artístico, científico, social, etnológico o arqueológico del municipio de Nacimiento, tanto los detectados que se relacionan a continuación y se reflejan en los planos correspondientes, como aquellos que puedan ser descubiertos o estudiados en el futuro. Para todos ellos se actuará de conformidad con lo que establece, además de la Ley del Suelo, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, los Reglamentos de Protección y Fomento, y de Actividades Arqueológicas que las desarrollan, y demás legislación al respecto.

7.2. Elementos y edificaciones protegidas

Se incluyen en este nivel de protección, aquellos elementos, edificios, lugares, entornos o conjuntos que, incluidos en la propuesta de Inventario Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico, Registro de Bienes de Interés Cultural, Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o con expediente incoado para su inscripción o declaración, y los propuestos en estas Normas, y con independencia de su estado de conservación, deben mantenerse en su expresión formal e integridad tipológica.

Estas construcciones poseen un nivel de protección Integral de todos sus elementos básicos, preservando por tanto sus características arquitectónicas, forma de ocupación, articulación y uso del espacio, y aquellos rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio.

Se permitirá, con carácter general, realizar en ellos los tipos de obras siguientes:

- Conservación: Reparación de todos aquellos elementos e instalaciones que se encuentren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.), y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de enfoscados, revocos, pinturas y solados. Tienen como finalidad el cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.
- Restauración: Reparación de los elementos estructurales o no del edificio, así como las instalaciones, a fin de restituir sus condiciones originales, asegurando su estabilidad y adecuado funcionamiento en relación a las necesidades y usos a que sea destinado, no admitiéndose aportaciones de nuevo diseño.
- Consolidación: Refuerzo y afianzamiento de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior, aunque haya aportaciones de nuevo diseño.
- Rehabilitación: Adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.
- Reestructuración: Adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, siempre que no se alteren las características que motivan la catalogación del inmueble, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y sus remates.

Con carácter previo a la concesión de licencia, para cualquier intervención o actuación urbanística que pueda afectar a los bienes señalados, será preceptivo el Informe Favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Almería o la Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. El contenido de dicho Informe o Resolución Administrativa será vinculante para el Ayuntamiento y los interesados afectados.

Esta relación de elementos y construcciones catalogados es la siguiente:

Nº Catálogo	Tipología	R. Catastral	Situación	Epoca	Estilo
1	IGLESIA PARROQUIAL		PLAZA DEL AYUNTAMIENTO		
2	TORRE DEL RELOJ		C/ DE LA CONSOLACION	XIX	
3	FUENTE LOS CAÑOS		CUESTA DE LOS CAÑOS	XX	
4	CORTIJO DE LA CUESTA DEL MOLINO		PARAJE EL AVICAR. RAMBLA DE GILMA		
5	CORTIJO LOS GALINDOS		RAMBLA DE GILMA		
6	ESCUDO		C/ DEL DUQUE		
7	IGLESIA DE SAN MARCOS		GILMA		
8	ERMITA DE LA CRUZ		CERRO DE LA CRUZ		
9	CORTIJADA DE LOS SANCHOS		LOS SANCHOS		
10	CORTIJO EL RAMBLON				

En Suelo No Urbanizable, gozarán de singular protección, y tendrán la consideración de elementos o edificaciones de restauración preferente, por confluir en ellos valores e intereses históricos, sociales, etnográficos, ecoculturales, económicos, de conservación y uso, los siguientes:

Vías Pecuarias.
 Almazaras.
 Molinos de viento.
 Molinos de agua.
 Hornos de pan.
 Hornos de cerámica.
 Aljibes.
 Pozos.
 Balsas.
 Norias.
 Fuentes.
 Abrevaderos.
 Cimbras.
 Minas.
 Acequias.
 Lavaderos.
 Puentes.
 Calzadas y senderos.
 Eras.
 Cuevas.
 Oratorios rurales.
 Cortijos de interés etnográfico.
 Barriadas populares abandonadas.

Entre estos elementos y construcciones protegidos podemos destacar los siguientes:

Municipio	Denominación del Bien	Localización
Nacimiento	Fuente de Juan García	Pago La Jurisdicción
Nacimiento	Fuente de La Jaquetilla	Pago Piedras del Bosque
Nacimiento	Fuente de Los Martínez	Pago La Jurisdicción
Nacimiento	Fuente de Los Tapias	Pago Piedras del Bosque

Nacimiento	Fuente del pueblo	Pago Piedras del Bosque
Nacimiento	Fuente La Venta	Pago Piedras del Bosque
Nacimiento	Noria y aljibe de la Venta del	Pago Haza de la Parra
Nacimiento	Sistema hidráulico de Gilma. Incluye: Balsa antigua, balsa nueva y acequia	Paraje Gilma
Nacimiento	Sistema hidráulico de Rojas. Incluye: Balsa y acequia.	

7.3. Yacimientos arqueológicos

La riqueza arqueológica del Término Municipal de Nacimiento, impone la necesidad de aplicar un tratamiento que impida la desaparición o destrucción del Patrimonio; así como la adopción de medidas que potencien esta riqueza patrimonial. Es conveniente remarcar que toda pérdida de Patrimonio conlleva la pérdida de nuestra identidad cultural.

En General, cuando se produzca un hallazgo arqueológico de tipo casual, estos quedaran sujetos a la legislación autonómica vigente.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS CONOCIDOS E IDENTIFICADOS CON PROTECCIÓN OFICIAL.

1 Yacimientos Arqueológicos recogidos en la Base de Datos del Patrimonio Arqueológico de Andalucía.

Denominación del Bien: Abrigos El Peñón de la Virgen

Provincia: ALMERIA

Municipio: NACIMIENTO

Régimen de Protección: B.I.C

Estado Administrativo: Declarado

Tipo de Patrimonio: Inmueble

Fecha Disposición: 25/06/1985

Tipología: Monumento

2 Yacimientos Arqueológicos recogidos en la Base de Datos de la Consejería de Cultura

Gilma

40650002

Nacimiento(Almería)

Caracterización: Arqueológica

Clasificación:

Tipologías	Períodos Históricos-Etnias
	Edad del bronce

Agentes

Agentes	Nombre	Actuación	Fecha actuación

Descripción: Yacimiento de la Edad del Bronce situado al sur de la aldea de Gilma. El área del mismo corresponde a una zona tradicional de cultivo, por lo que su estado de conservación es deficiente. Las tareas agrícolas siguen levantando restos arqueológicos. Situado en un erial. Comarca del Río Nacimiento.

Coordenadas

Punto	X_Utm	Y_Utm	Distancia
1	528800	4114800	

Protección

Estado tramitación	Figura protección	Tipología jurídica

Los Rojas
40650003
Nacimiento(Almería)
Caracterización: Arqueológica

Clasificación:

Tipologías	Períodos Históricos-Etnias
	Alta Edad Media-Visigodos
	Época romana

Agentes

Agentes	Nombre	Actuación	Fecha actuación

Descripción: Necrópolis de escasa entidad situada a gran altitud. Situada en terreno agrícola, forestal y erial. Comarca del Río Nacimiento.

Coordenadas

Punto	X_Utm	Y_Utm	Distancia
1	529200	4118200	

Protección

Estado tramitación	Figura protección	Tipología jurídica

Abrigos El Peñón de la Virgen
40650004
Nacimiento(Almería)
Caracterización: Arqueológica

Clasificación: Área arqueológica

Tipologías	Periodos Históricos-Etnias
Sitios con representaciones rupestres	Prehistoria reciente

Agentes			
Agentes	Nombre	Actuación	Fecha actuación

Descripción: Cinco conjuntos de pinturas esquemáticas realizadas sobre las paredes rocosas del cerro que se eleva frente al núcleo de Gilma. Las pinturas presentan diversa morfología, siendo las más frecuentes las antropomorfas y las representaciones de animales cuadrúpedos. Cronológicamente se sitúan en un momento de la Prehistoria Reciente. Situado en un erial. Comarca del Río Nacimiento.

Coordenadas

Punto	X_Utm	Y_Utm	Distancia
1	529210	4115740	
2	529620	4115360	
3	529505	4115220	
4	529120	4115580	

Protección

Estado tramitación	Figura protección	Tipología jurídica
Declarado	BIC	

Fecha	Publicación	Número	Página
29/06/1985	BOE	155	

Peñón de la Virgen, I
40650005
Nacimiento(Almería)
Caracterización: Arqueológica

Clasificación:

Tipologías	Periodos Históricos-Etnias
Sitios con representaciones rupestres	Prehistoria reciente

Agentes			
Agentes	Nombre	Actuación	Fecha actuación

Descripción: Se trata de cinco estaciones. El Peñón de la Virgen 1 se sitúa en la parte media de una pared vertical de más de 40 metros. Se han diferenciado diecisiete grupos. Antropomorfos y

zoomorfos esquemáticos, ramiformes, trazos, puntos, restos, etc. La sierra de los Filabres está catalogada en el Plan Especial de protección del Medio Físico.

Coordenadas

Punto	X_Utm	Y_Utm	Distancia
1	529210	4115740	
2	529620	4115360	
3	529505	4115220	
4	529120	4115580	

Protección

Estado tramitación	Figura protección	Tipología jurídica
Declarado	BIC	

Fecha	Publicación	Número	Página
29/06/1985	BOE	155	

Peñón de la Virgen, II**40650006****Nacimiento(Almería)****Caracterización: Arqueológica****Clasificación:**

Tipologías	Periodos Históricos-Etnias
Sitios con representaciones rupestres	Prehistoria reciente

Agentes

Agentes	Nombre	Actuación	Fecha actuación

Descripción: Se trata de cinco estaciones. El Peñón de la Virgen 2 es un gran hueco que no llega a dar sensación de abrigo, contiene antropomorfos esquemáticos, trazos, restos, repartidos en tres paneles. La Sierra de los Filabres está catalogada en el Plan Especial de protección del Medio Físico.

Coordenadas

Punto	X_Utm	Y_Utm	Distancia
1	529210	4115740	
2	529620	4115360	
3	529505	4115220	
4	529120	4115580	

Protección

Estado tramitación	Figura protección	Tipología jurídica
Declarado	BIC	

Fecha	Publicación	Número	Página
29/06/1985	BOE	155	

Peñón de la Virgen, III
40650007
Nacimiento(Almería)
Caracterización: Arqueológica

Clasificación:

Tipologías	Periodos Históricos-Etnias
Sitios con representaciones rupestres	Prehistoria reciente

Agentes

Agentes	Nombre	Actuación	Fecha actuación
---------	--------	-----------	-----------------

Descripción: Se trata de cinco estaciones. El Peñón de la Virgen 3 es un frente rocoso de 14 metros presenta antropomorfos esquemáticos, trazos y restos, situados en su zona media. La Sierra de los Filabres está catalogada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Coordenadas

Punto	X_Utm	Y_Utm	Distancia
1	529210	4115740	
2	529620	4115360	
3	529505	4115220	
4	529120	4115580	

Protección

Estado tramitación	Figura protección	Tipología jurídica
Declarado	BIC	

Fecha	Publicación	Número	Página
29/06/1985	BOE	155	

Peñón de la Virgen, IV
40650008
Nacimiento(Almería)
Caracterización: Arqueológica

Clasificación:

Tipologías	Periodos Históricos-Etnias
Sitios con representaciones rupestres	Prehistoria reciente

Agentes

Agentes	Nombre	Actuación	Fecha actuación
---------	--------	-----------	-----------------

Descripción: Se trata de cinco estaciones. El Peñón de la Virgen 4 lo constituyen dos paneles con pinturas situados al exterior de un pequeño abrigo. Presenta antropomorfos esquemáticos y restos. La sierra de los Filabres está catalogada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Coordenadas

Punto	X_Utm	Y_Utm	Distancia
1	529210	4115740	
2	529620	4115360	
3	529505	4115220	
4	529120	4115580	

Protección

Estado tramitación	Figura protección	Tipología jurídica
Declarado	BIC	

Fecha	Publicación	Número	Página
29/06/1985	BOE	155	

Peñón de la Virgen, V
40650009
Nacimiento(Almería)
Caracterización: Arqueológica

Clasificación:

Tipologías	Periodos Históricos-Etnias
Sitios con representaciones rupestres	Prehistoria reciente

Agentes

Agentes	Nombre	Actuación	Fecha actuación

Descripción: Se trata de cinco estaciones. En el Peñón de la Virgen 5, encontramos un antropomorfo esquemático pintado al aire libre. La Sierra de los Filabres está catalogada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Coordenadas

Punto	X_Utm	Y_Utm	Distancia
1	529210	4115740	
2	529620	4115360	
3	529505	4115220	
4	529120	4115580	

Protección

Estado tramitación	Figura protección	Tipología jurídica
Declarado	BIC	

Fecha	Publicación	Número	Página
29/06/1985	BOE	155	

TITULO IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS CLASES DE SUELO

Capítulo 8. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

8.1. Disposiciones generales

8.1.1. Condiciones generales

Al Suelo Urbano consolidado le es de aplicación, a efectos de edificación, las Ordenanzas Generales de Edificación y Urbanización descritas en el PGOU , y las Ordenanzas de zona contenidas en este Título, de acuerdo con la delimitación realizada en los planos correspondientes.

Al Suelo Urbano planificado le será de aplicación, además, las determinaciones generales y particulares, fijadas en la ficha reguladora, de la Unidad de Ejecución correspondiente.

Para la ejecución de actuaciones edificatorias o de urbanización, serán de aplicación los requisitos y limitaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo, por lo que sólo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la condición de solar según lo señalado en el PGOU, o para las que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización. La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado las cesiones previas fijadas como obligatorias. En terrenos que merezcan la condición de solar, la actuación no estará sujeta a otro requisito formal más que la obtención de la licencia de edificación preceptiva.

8.1.2. Zonas de Suelo Urbano

Todo el Suelo Urbano del Término Municipal de Nacimiento se ha incluido en alguna de las zonas que se señalan a continuación. Los Planes Especiales que se puedan redactarse para el desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas en el PGOU, o que se delimiten con posterioridad, deberán adoptar las Ordenanzas correspondientes a cada zona, con las particularidades de las fichas reguladoras respectivas.

Las Ordenanzas de Zona del Suelo Urbano son las siguientes:

Centro Histórico.
Manzana Cerrada.
Edificación Adosada.
Edificación Aislada o Pareada.
Equipamiento.
Industrial.
Espacios Libres o Zonas Verdes.

8.2. Norma particular de Centro Histórico

8.2.1. Ambito de aplicación y objetivos

El ámbito de aplicación de esta ordenanza comprende la zona en que se creó y desarrolló históricamente el núcleo urbano de Nacimiento hasta época reciente, constituyendo el asentamiento del siglo XVIII, configurado a partir de la construcción de su parroquia, y que tuvo su máximo esplendor a finales del siglo XIX, y principios del XX, según se recoge en los planos de ordenación correspondientes, encontrándose consolidada en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos, y la mayor parte de las intervenciones posibles son la rehabilitación o sustitución de edificios. Mantiene una gran coherencia urbana, homogeneidad en sus edificaciones, trazado de viales y parcelario, contiene los centros y edificios representativos y es precisamente esta noción de centralidad, junto a las componentes histórica y ambiental, las características principales de esta zona.

Los objetivos perseguidos de esta ordenanza son los siguientes:

- Proteger, conservar y fomentar los valores históricos, artísticos, ambientales y sociales, asegurando, que la reforma de edificios o las nuevas construcciones, se adapten a las características generales de su ambiente o su entorno.

- Controlar los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus parámetros principales, recuperando la continuidad perdida, en algunos casos, del proceso edificatorio.
- Establecer operaciones puntuales de previsión de equipamientos públicos en lugares estratégicos para reafirmar el carácter de representatividad y centralidad.

8.2.2. Ordenanzas de aplicación

8.2.2.1. Sistema de ordenación

Será el de manzana compacta o cerrada, aunque se respetará cualquier otro tipo de ordenación existente en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas, considerándola únicamente como fuera de Ordenanza, y no de Ordenación. Se podrá acoger a la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada o pareada siempre que quede justificado ante el Ayuntamiento

8.2.2.2. Alineaciones y rasantes

Son las grafiadas en los planos correspondientes del PGOU, representándose en general las alineaciones exteriores de manzanas existentes, formadas por las fachadas o cerramientos actuales, excepto aquellas que se modifican expresamente. Quedan prohibidos los retranqueos, incluso en planta baja, así como los patios abiertos a fachada, salvo los existentes.

Las rasantes existentes se respetarán, así como las definidas por accesos consolidados a edificaciones existentes, y la pendiente será, en lo posible continua en el perfil longitudinal del viario.

8.2.2.3. Parcelación

Cualquier parcela existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas, es edificable individualmente.

8.2.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad será la que resulte de aplicar, en cada caso, la altura, ocupación y fondo máximos permitidos en el núcleo de Nacimiento.

8.2.2.5. Ocupación

La limitación a la ocupación de las parcelas edificables viene impuesta únicamente por la aplicación de los restantes parámetros urbanísticos establecidos. Tal limitación no es aplicable a la planta sótano ni a la planta baja, cuya ocupación podrá alcanzar el 100 % de la parcela.

8.2.2.6. Fondo máximo

No se fija fondo máximo.

8.2.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en dos plantas (Planta Baja + Planta Primera); admitiéndose 3 plantas en los siguientes casos:

- a) En el entorno de la Plaza del Constitución.
- b) En aquellos edificios en los que se pretenda sustituir un edificio con tres o mas plantas. Habrá que justificar este extremo en la presentación del proyecto de obras.
- c) Siempre que en medianería lateral, por motivo de pendientes acusadas del viario, se pueda generar una medianería de mas de 2,00 m, la edificación se adosará a esta con el fin de ocultarla; escalonando la edificación si es preciso para que en el resto de medianerías, la nueva edificación no genere en ningún caso una nueva medianería, por lo que se establecerán los retranqueos necesarios , y como mínimo 3m a las parcelas colindantes

No obstante en edificios catalogados, se respetará tanto la altura de cornisa como la formación de cubierta existente.

La altura libre de las diferentes plantas posee las limitaciones siguientes:

	Mínima	Máxima
Planta Baja	2,80 m	3,50 m
Planta Piso	2,50 m	3,00 m

La altura máxima de la edificación, desde la cara superior del forjado de suelo de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado, según el número de plantas, es la siguiente:

Número de plantas	Altura máxima
1	4,00 m
2	7,00 m
3	10,00 m

En todo caso, tanto si se construyen sótanos como si no, la altura máxima desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta baja será de 4,00 m.

8.2.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1.- Cuando la altura máxima sea dos plantas se admitirá la construcción sobre esta altura de patios de luces, cajas de escalera, trasteros, lavaderos y cuartos de instalaciones, con una ocupación máxima del 30 % de la planta inferior. No podrá sobrepasar la altura de 3,00 m, y estará retranqueada 3 m. de las vías públicas, no presentando medianeras sobre parcelas colindantes.

8.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales

Todas las edificaciones de nueva planta y cualquier obra a realizar en el ámbito del Centro Histórico, se ajustarán a las condiciones que se relacionan a continuación, con excepción de los edificios a construir de equipamiento, que serán considerados de carácter singular, aunque se deberá justificar, en su caso, las alteraciones que se propongan respecto a las tipologías tradicionales de la zona. Al objeto de integrar la nueva edificación en el entorno existente, la documentación del proyecto incluirá un estudio compositivo de fachadas, a escala mínima 1 : 100, en el que se reflejará el nuevo edificio y los colindantes.

Cubierta

La cubierta solo podrá ser plana.

Las chimeneas, remates de salidas de conductos de ventilación y otros salientes de la cubierta, deberán quedar integrados compositivamente con el resto del edificio, ejecutándose con diseño y materiales característicos de la zona.

Voladizos

Los voladizos comprenden las categorías diferentes siguientes:

- Terraza: Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, semicerrado en sus tres planos verticales con materiales ciegos o transparentes.
- Balcón: Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,30 m, y con canto variable en relación con el entorno.

Mirador: En planta baja, hueco con enrejado sobresaliendo un máximo de 0,15 m. En planta alta, saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con huecos en los tres verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,50 m, y con canto variable en relación con el entorno.

De las anteriores categorías, se prohíben los voladizos, a excepción de los balcones tradicionales con un vuelo lateral máximo de 0,25 m por cada lado, y barandilla metálica de material y diseño de la zona. Todos los balcones tendrán una separación entre sí mayor de 0,50 m.

Huecos en fachada

Los huecos para todas las plantas, a excepción de los sótanos, serán verticales, de proporción rectangular, salvo los huecos de locales de planta baja, que podrán contener menor proporción rectangular. Podrán llevar recercados de hasta 15 cm de ancho, que podrán ser de color distinto a la fachada pero siempre en blanco u ocre en tonos suaves. Se procurará una composición simétrica, con alternancia de hueco y macizo.

En planta baja, todos los huecos deben de tener la misma altura de dintel, siendo el ancho máximo el correspondiente a puertas de garaje, con un ancho máximo de 3,00 m para calles de ancho mayor de 6 m, y este valor aumentado proporcionalmente en 0,25 m por cada metro de diferencia, para calles de menos de 6 m. No obstante, la anchura máxima de los huecos, no será superior al 75 % de la longitud de fachada, y el acabado de las puertas de cierre se realizará en madera o aluminio oscuro.

Planta Baja

Las plantas bajas, tanto en obra nueva como en obras de restauración, rehabilitación o acondicionamiento, ajustarán su diseño a la composición de la fachada del edificio propuesto o existente, y en todo caso, tendrán en cuenta la composición tipológica del frente de manzana considerado. Se preverán soluciones para usos futuros, publicidad, ventilación y evacuación.

Materiales de fachada

Solo se admitirán como materiales de fachada, para los paramentos opacos, los característicos de la zona, a base de enfoscados, revocos y estucos, con terminación en color blanco. En pedanías que tradicionalmente se utilicen otros tipo de colores, podrá mantenerse esta tradición siempre que se justifique. Asimismo, podrán autorizarse zócalos de piedra plana colocada horizontalmente unida a hueso, siempre que se adecue a las condiciones ambientales del entorno, y posea una altura menor de 1,20 m.

La carpintería exterior será, preferentemente, de madera para pintar o barnizar, prohibiéndose el aluminio anodizado en su color. Asimismo, se prohíbe el uso de colores no tradicionales del Centro Histórico. Podrá, excepcionalmente y previa justificación, autorizarse en planta baja para edificios plurifamiliares y locales, la carpintería de hierro forjado. Se prohíben las persianas enrollables o de tijera con guías por el exterior, así como la colocación de bajantes y canalones vistos.

Marquesinas y carteles publicitarios

Se prohíben las marquesinas, autorizándose únicamente toldos, persianas o pequeños voladizos de protección de materiales ligeros móviles, realizados de forma que se integren en el entorno.

Los carteles publicitarios se realizarán, tanto en diseño como en materiales, de forma que se integren en el ambiente del área. Se prohíben los carteles publicitarios de cualquier tipo y posición en plantas por encima de la baja. Asimismo, se prohíben las banderolas en todas las plantas, incluida la baja.

Los materiales para la fabricación de carteles o anuncios, serán la piedra, forja, cerámica, madera, metacrilato, o cualquier otro material que armonice con el entorno.

Las placas de identificación se permitirán exclusivamente en las jambas de los portales o su macizo inmediato, y tendrán unas dimensiones reducidas para no afectar la estética del edificio.

Las muestras o carteles paralelos al plano de fachada se permitirán exclusivamente en el local en el anunciante realice la actividad, estarán situados sobre o dentro de los huecos de planta baja, poseerán una altura máxima de 0,50 m y una longitud igual o inferior a la del hueco en el que se sitúen.

8.2.2.10. Condiciones de uso

En las edificaciones del Centro Histórico se admiten los usos siguientes:

- En planta primera, segunda y cámara: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, sanitario, cultural y religioso. La zona de cámara no se podrá utilizar en ningún caso como vivienda independiente.
- En planta baja: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento.

- En planta de sótano: Aparcamiento y trasteros.

8.2.2.10. Condiciones de protección

A todos los elementos y edificaciones ubicados en el Centro Histórico se les establece un nivel de protección Ambiental, a excepción de los catalogados, cuyo nivel de protección es Integral.

El nivel Ambiental protege la totalidad del conjunto y del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en el mismo y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel de protección Integral.

Los tipos de obras que podrán realizarse en las edificaciones y solares del Centro Histórico son las siguientes:

Conservación.
Restauración.
Consolidación.
Rehabilitación.
Reestructuración.
Obra Nueva.

8.2.2.11. Condiciones higiénicas y de calidad

Se estará sujeto a lo que se determina en las Condiciones Generales de Edificación, si bien en los edificios catalogados, y en relación a los patios, se autorizan las dimensiones de los existentes.

8.2.2.12. Urbanización y red viaria

Se establecen los tres tipos de vías siguientes:

- Red viaria rodada: Se autoriza el tráfico rodado y el aparcamiento sin limitaciones, excepto aquellas que de forma excepcional pueda imponer el Ayuntamiento.
- Red viaria preferentemente peatonal: Se autoriza el tráfico rodado únicamente para los residentes y limitado para el resto de vehículos en el tiempo (carga y descarga), prohibiéndose en todo caso el aparcamiento continuado.
- Red viaria exclusivamente peatonal: Se prohíbe la circulación y el aparcamiento de toda clase de vehículos.

La urbanización y pavimentación de las calles del Centro Histórico, ya sean peatonales o preferentemente peatonales, se realizarán teniendo en cuenta el carácter ambiental de la zona, utilizando materiales tales como piedra natural, canto rodado, adoquín hidráulico o de granito, y materiales cerámicos. Se tenderá a la supresión de las aceras con bordillos a distinto nivel.

Se tendrá especial cuidado en el diseño de todos los elementos que compongan el mobiliario urbano, incluyendo quioscos, cabinas y contenedores de recogida de materias sólidas, debiendo ser de materiales y características típicas de la zona.

8.3. Norma particular de Manzana Cerrada

8.3.1. Ambito de aplicación y objetivos

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. Mantiene una cierta coherencia urbana, incluyendo sobre todo, los sectores de Suelo Urbano que han constituido la zona de expansión urbana típica de las últimas décadas. La edificación se ha producido en manzana cerrada con intensidad y disposición variada. La ordenanza de esta zona reconoce y consolida su estructura urbana, permitiendo una cierta colmatación de la trama tratando de ocultar medianerías visibles.

8.3.2. Ordenanzas de aplicación

8.3.2.1. Sistema de ordenación

Como sistema de ordenación se establece el de alineación a vial, resultando una edificación continua, compacta, entre medianerías, salvo pasajes.

8.3.2.2. Alineaciones y rasantes

La alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial. La línea de edificación será coincidente con la alineación a vial en la fachada a la calle.

Salvo que el planeamiento posterior establezca nuevas determinaciones, se entenderá que la rasante actual es la de la acera y coincide con la oficial.

8.3.2.3. Parcelación

Las segregaciones no se permitirán cuando las parcelas resultantes posean, superficie inferior a 100 m² o una longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito inferior a 6 m, que son las determinaciones que se fijan para que una parcela sea edificable. Se exceptúan de la obligatoriedad de cumplir con tales condiciones a aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas.

8.3.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad tipo a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie bruta de éstas, se establece de la forma siguiente:

- Manzana cerrada (MC) : 2,40 m²/m².

8.3.2.5. Ocupación

No se fijan porcentajes de ocupación máxima, por lo que ésta vendrá determinada por el cumplimiento de los restantes parámetros urbanísticos, salvo para parcelas con superficie superior a los 500 m², donde se fija una ocupación máxima del 80 % de la parcela. En todos los casos, los sótanos y la planta baja podrán ocupar el 100 % de la parcela.

8.3.2.6. Fondo máximo

El fondo máximo de las edificaciones se establece en 20 m a partir de la primera planta, tomados a partir de la alineación oficial de la fachada. Se excluyen de esta limitación los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.

8.3.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en dos plantas (Planta Baja + 1 Planta) para MC, y una altura máxima de 7,00 m.

8.3.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Sobre la altura máxima, podrá construirse una planta ático, retranqueada 3m desde todas las alineaciones exteriores; la construcción de patios de luces, cajas de escalera, trasteros, lavaderos y cuartos de instalaciones construidos en planta ático, computarán a efectos de edificabilidad. En cualquier caso, la planta ático no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m. y no presentará medianerías sobre parcelas colindantes.

8.3.2.9. Condiciones de uso

En las edificaciones situadas en la Ordenanza de Manzana Cerrada se admiten los usos siguientes:

- En planta primera, segunda y ático: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, cultural, sanitario y religioso.
- En planta baja: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, cultural, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda.

- En planta sótano: Aparcamiento y trasteros.

8.4. Norma particular de Edificación Adosada

8.4.1. Ambito de aplicación y objetivos

Comprende áreas que se han desarrollado con edificaciones que poseen la tipología de vivienda unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la relación existente entre la parcelación y las unidades diferenciadas de edificación.

El objetivo de estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio intentando conseguir una relación clara entre vivienda y parcela.

8.4.2. Ordenanzas de aplicación

8.4.2.1. Sistema de ordenación

El sistema de ordenación establecido es el de edificaciones retranqueadas en una línea paralela respecto a la alineación a vial, pudiendo dejar un espacio libre intermedio de uso privado. Se admite también la alineación a vial, en las ya consolidadas de esta forma y en sus parcelas colindantes. La edificación será del tipo entremedianerías.

8.4.2.2. Alineaciones y rasantes

Se establecen como alineaciones oficiales exteriores o de calle, las grafiadas en los planos correspondientes. La edificación podrá alinearse a vial o podrá retranquearse respecto de dicha alineación oficial hasta una paralela situada a 3,00 m de ésta. En ningún caso podrán generarse medianerías vistas.

8.4.2.3. Parcelación

Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas resultantes posean una superficie inferior a 100 m², o una longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito menor de 6 m, que son las condiciones que se fijan para que una parcela sea edificable, salvo que exista con anterioridad a la apropiación de este Plan.

8.4.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad tipo a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie bruta de éstas, se establece en 1,80 m²/ m² para todos los núcleos de población.

8.4.2.5. Ocupación

No se fijan porcentajes de ocupación máxima, por lo que ésta vendrá determinada por el cumplimiento de los restantes parámetros urbanísticos. La ocupación de las plantas sótano no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

8.4.2.6. Fondo máximo

El fondo máximo de la edificación, medido desde la línea de fachada, se establece en 20 m, con las limitaciones indicadas respecto a la separación a linderos. De esta limitación, se excluyen los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.

8.4.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece en dos, y la altura máxima permitida se fija en 7,00 m. Sobre esta altura máxima permitida solo se podrán construir, remates de cajas de escaleras, y cuarto para instalaciones, con una altura máxima de 3,00 m sobre la cubierta siempre con una superficie inferior al 30% de la superficie construida en planta inferior y con retranqueo mínimo a fachadas de 3 m.

8.4.2.8. Separación a linderos

No se establece ninguna distancia de separación a linderos situados en los laterales y fondo, sin perjuicio de los patios de luces y de los retranqueos obligatorios por servidumbre de luces y fondo máximo edificable. Cualquier actuación no podrá implicar la creación de medianerías vistas.

8.4.2.9. Condiciones de uso

En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Adosada, solamente se admiten los usos siguientes:

- En planta primera: Vivienda con carácter unifamiliar.
- En planta baja: Vivienda, comercial, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda.
- En planta sótano: Aparcamiento y trasteros.

8.4.2.10. Actuación en manzana completa

Se admite la ordenación de Edificación Aislada o Pareada, siendo de aplicación los parámetros urbanísticos de su Ordenanza correspondiente, y manteniéndose la edificabilidad definida en 8.4.2.4.

8.5. Norma particular de Edificación Aislada o Pareada (UA)

8.5.1. Ambito de aplicación y objetivos

Comprende zonas donde se pretende que la densidad edificatoria sea baja para producir áreas urbanas donde predomine la parcela sobre la edificación, y con ello, los espacios libres y zonas verdes.

8.5.2. Ordenanzas de aplicación

8.5.2.1. Sistema de ordenación

La edificación en las parcelas, se situará aislada o pareada (adosada por uno de sus lados formando una unidad formal compuesta por dos viviendas).

8.5.2.2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos correspondientes. En el interior de la parcela, la edificación adoptará una forma libre, si bien sus fachadas, en caso de estar retranqueadas, deberán estar a una distancia mínima de 3 m respecto a la alineación oficial exterior, salvo casos justificacados por motivo de espacio.

8.5.2.3. Parcelación

Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas resultantes posean una superficie inferior a 250 m², o una longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito menor de 9 m, que son las condiciones que se fijan para que una parcela sea edificable, salvo que exista con anterioridad a la aproación de este Plan.

8.5.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad tipo a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie bruta de éstas, se establece en 1.20 m²/m².

8.5.2.5. Ocupación

La ocupación máxima se fija en el 60 % de la superficie neta de la parcela. La planta sótano no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

8.5.2.6. Fondo máximo

No se establece un fondo máximo para la edificación.

8.5.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece en dos (Planta Baja + 1 Planta), y la altura máxima en 7,00 m. Sobre esta altura máxima no se admiten plantas ático.

8.5.2.8. Separación a linderos

La separación a linderos situados en los laterales y fondo será de una distancia sujeta exclusivamente a la creación de servidumbres, excepto en el caso de que se adopte el sistema de ordenación pareada, donde se admitirá conformar medianerías con uno de los colindantes, siempre que la edificación de ambos se lleve a cabo conjuntamente, no pudiendo dejar paños medianeros mayores de 1 m.

8.5.2.9. Condiciones de uso

En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada o Pareada, solamente se admiten los usos siguientes:

- En planta primera: Vivienda
- En planta baja: Vivienda, comercial y aparcamiento.
- En planta sótano: Aparcamiento, y anejos a la vivienda.

8.5.2.10. Actuación en manzana completa

Se admite la ordenación de Edificación Adosada, siendo de aplicación los parámetros urbanísticos de su Ordenanza correspondiente.

8.6. Norma particular de Equipamiento

8.6.1. Ambito de aplicación y objetivos

Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir equipar y satisfacer a todo el conjunto urbano de todos los servicios sociales y necesidades que se demandan.

Se pretende llevar a cabo su fin dotacional, respetando las tipologías edificatorias de las zonas y entorno donde se encuentran ubicadas.

8.6.2. Ordenanzas de aplicación

8.6.2.1. Sistema de ordenación

La edificación se ordenará de forma libre sobre las parcelas, atendiendo a su carácter singular.

8.6.2.2. Alineaciones y rasantes

No se fija una alineación determinada ni retranqueo obligatorio. De la ordenación no podrán resultar medianerías vistas, ya existentes o posibles de realizar en el propio equipamiento ni en las edificaciones colindantes.

8.6.2.3. Parcelación

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

8.6.2.4. Edificabilidad

Será la resultante de aplicar, en cada caso, la altura y fondo máximo permitido.

8.6.2.5. Ocupación

No se establece un límite para la ocupación de las parcelas edificables.

8.6.2.6. Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

8.6.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se fija en dos si es de carácter privado y tres si posee carácter público. La altura máxima se establece en 8 y 12 m respectivamente, según sean dos o tres plantas, salvo que excepcionalmente, se justifique la necesidad de una altura mayor. No se permitan construcciones por encima de la altura máxima salvo cajas de escaleras y ascensores, patios de luces y cuartos de instalaciones, que deberán quedar siempre integrados con la edificación y el entorno.

8.6.2.8. Condiciones ambientales

Las edificaciones tendrán en cuenta, respecto a las características estéticas, materiales y composición, sin perjuicio de las directrices de los organismos correspondientes a los que estén vinculadas, el entorno donde se ubica la construcción, para integrarla con las edificaciones características de la zona.

8.6.2.9. Condiciones de uso

Se admitirá el uso administrativo, cultural, docente, asistencial, sanitario, religioso, comercial y otros usos de interés social. Será compatible el uso de aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y deportivo.

8.7. Norma particular de Industrial**8.7.1. Ambito de aplicación y objetivos**

Comprende áreas que se han desarrollado o se prevé su desarrollo con edificación industrial. Se busca el reconocimiento y consolidación de este tipo de edificaciones.

8.7.2. Ordenanzas de aplicación**8.7.2.1. Sistema de ordenación**

El sistema de ordenación previsto es el de alineación a vial, no obstante, para las parcelas consolidadas y sus colindantes, la edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.

8.7.2.2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos correspondientes. En el interior de la parcela la edificación se alineará a vial, y en caso de retranqueo, se adoptará una distancia mínima de 3 m a la alineación oficial, y en su caso, a los linderos.

8.7.2.3. Parcelación

Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas resultantes poseen una superficie inferior a los 200 m², o la longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito sea inferior a los 10 m, que son las determinaciones que se fijan para que una parcela sea edificable.

8.7.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad tipo a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie bruta de éstas, se establece en 4 m³/m².

8.7.2.5. Ocupación

No se fijan porcentajes de ocupación máximos.

8.7.2.6. Fondo máximo

No se establece un fondo máximo para las edificaciones.

8.7.2.7. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece en dos (Planta Baja + 1 Planta), y la altura máxima en 8 m. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones que sobrepasen la altura máxima, siempre que quede justificada esa necesidad para el normal funcionamiento de la industria.

8.7.2.8. Condiciones de uso

Se admitirán naves industriales, edificios destinados a almacenes y depósitos, edificios administrativos ligados a las naves, e instalaciones especiales propias del proceso de fabricación de cada industria.

8.8. Norma particular de Espacios Libres y Zonas Verdes**8.8.1. Ambito de aplicación y objetivos**

Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir satisfacer a todo el conjunto urbano, con áreas de esparcimiento, ocio y reposo para la población, así como para mejorar sus condiciones ambientales.

8.8.2. Ordenanzas de aplicación**8.8.2.1. Sistema de ordenación**

Sobre las parcelas, si existe, la edificación se situará de forma libre atendiendo a su carácter singular.

8.8.2.2. Alineaciones y rasantes

Las edificaciones, en caso de existir, tendrán el carácter de aisladas y se retranquearán un mínimo de 8 m de la alineación oficial y linderos.

8.8.2.3. Edificabilidad

La edificabilidad permitida se establece en 0,08 m²/m² de la superficie neta de la parcela.

8.8.2.4. Ocupación

Se establece para las edificaciones permitidas, una ocupación máxima del 10 % de la superficie neta de la parcela.

8.8.2.5. Altura máxima

El número máximo de plantas se establece en una (Planta Baja), sin limitación de altura máxima, que vendrá justificada por su uso.

8.8.2.6. Condiciones de uso

Se admitirán parques, jardines, áreas de juego y recreo, y áreas peatonales. Asimismo, al servicio de dichos espacios de esparcimiento, se admitirán los usos y edificaciones siguientes:

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas, tales como escenarios y quioscos de música.
- Instalaciones para comercio, en pequeñas construcciones, tales como puestos para artículos para niños, periódicos, pájaros, flores y plantas, tabacos y bebidas.

- Instalaciones deportivas al aire libre, y pequeñas construcciones vinculadas a ellos, tales como vestuarios o almacén.
- Aparcamientos públicos entre arbolado.

8.9. Normas Particulares de Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de Carreteras

8.9.1. Condiciones Generales

Las carreteras y autovías, estarán sometidas a la legislación específica que les afecta y a lo establecido en este capítulo y en general para toda clase de suelo. Según la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras y el Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre; en su artículo 21.1, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

En el artículo 22.1, especifica: “la zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.”

En el artículo 23.1, “ la zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.”

En el artículo 25.1, se especifica: “ a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada mas próxima, medida horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos en general.”

Según el artículo 84.2 del Reglamento, se especifica:” los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrá la consideración de carreteras convencionales.”

En general, en los núcleos urbanos, se considera dentro de ordenación toda edificación consolidada en las anteriores NN.SS.; si bien no se admitirá la construcción en estas parcelas, dentro de la línea de protección de 25 metros en el caso de demolición y reconstrucción sobre las mismas.

8.10. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

8.10.1. Consideraciones generales

El PGOU delimita un total de seis Unidades de Ejecución, incluidas todas en el núcleo urbano de Nacimiento.

La delimitación y superficies de las Unidades de Ejecución forman parte de la Ordenación Pormenorizada del PGOU (art. 10.2.A.a de la LOUA), y su modificación seguirá la tramitación del art. 36 de la LOUA, mediante la correspondiente innovación de planeamiento general.

El valor de la edificabilidad bruta total determinado en cada ficha de las Unidades de Ejecución es un valor inalterable en el desarrollo del planeamiento.

La edificabilidad bruta global asignada a la actuación, se entiende que cubre solamente la correspondiente a los usos lucrativos. Por ello, la edificabilidad que corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública se entenderá incrementada a dicha edificabilidad bruta global dado su carácter de aprovechamiento no lucrativo. La edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, es igual en todas ellas y asciende al 90 % de la edificabilidad lucrativa total.

En las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución, se define un uso dominante, permitiéndose, además, los que sean compatibles con él. En los documentos gráficos de las Normas, se determina el diseño de las Unidades de Ejecución, localizándose, tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos correspondientes. El viario de nueva apertura, salvo que este grafiado de forma expresa con indicación de dimensiones, deberá cumplir las dimensiones mínimas del art. 2.3.1 de las presentes normas urbanísticas.

8.10.2. Desarrollo

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará mediante la tramitación de los instrumentos de planeamiento que se indican en la ficha reguladora correspondiente.

En todos los casos, si se tiene por vinculante el diseño urbano y situación de las cesiones específicas para equipamientos y dotaciones, así como para usos lucrativos, incluidos en la documentación gráfica de las normas, el desarrollo de la actuación se podrá llevar a cabo a través de al tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización únicamente. Tras la formación de la Junta de Compensación (en su caso), se realizará la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Compensación correspondiente, para llevar acabo la reparcelación previa obligatoria. De esta forma será posible modificar la ordenación de cualquier Unidad de Ejecución siempre que se redacte un Plan Especial o un Estudio de Detalle, dependiendo del alcance de las modificaciones.

El desarrollo de Unidades de Ejecución que pudieran verse afectadas por riesgo de inundación, estará condicionado por el informe sectorial que al respecto emita Comisaría de Aguas.

El viario de nueva apertura salvo que este grafiado de forma expresa con indicación de dimensiones, deberá adaptarse a las dimensiones mínimas del artículo 2.3.1 del presente PGOU.

8.10.3. Condiciones de diseño

Se diseñaran cuidadosamente los espacios libres y las zonas verdes, en base a las Normas Generales de Urbanización, y estarán rodeadas de viario peatonal o rodado.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas y otorgar prioridad a la prolongación de las vías existentes.

8.10.4. Fichas reguladoras

Se indican en ellas, las condiciones normativas que se tendrán en cuenta para el desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas en el PGOU de Nacimiento en Suelo Urbano no Consolidado.

Capítulo 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

9.1. Consideraciones generales

La actuación del Suelo Urbanizable será obligatoriamente por Sector completo, según lo señalado en los planos correspondientes del PGOU, y con las características que se determinan en la ficha reguladora de cada Sector.

El derecho a edificar en Suelo Urbanizable se obtiene, previa aprobación del correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación o Reparcelación, una vez ejecutadas las correspondientes Obras de Urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo ello en los plazos previstos en las Normas y en la Ley del Suelo. Hasta tanto no se cumplan estos requisitos, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y de utilización racional de los recursos naturales. Excepcionalmente, sin cumplir tales requisitos, se podrá autorizar la realización de obras de infraestructura o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los Sistemas Generales que se realicen, en su caso, previo aprobación de un Plan Especial conforme al artículo 14 de la LOUA. Con carácter excepcional, podrán autorizarse usos y obras justificadas provisionales, que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, siempre de acuerdo con la LOUA.

9.2. Determinaciones

El PGOU regula la ejecución del Suelo Urbanizable mediante su desarrollo en Planes Parciales, de acuerdo con las consideraciones generales contenidas en estas Ordenanzas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico de las fichas reguladoras de cada Sector. Las determinaciones reguladas en el PGOU son las siguientes:

Delimitación del Sector para el desarrollo del Plan Parcial.

Asignación del uso global y fijación de su intensidad.

Fijación de los parámetros de la ordenación y edificación asignando al Sector los valores máximos.

Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.

Asignación, en su caso, de los Sistemas Generales que se vinculan al desarrollo del Sector.

9.3. Ordenación

En el Suelo Urbanizable se regula específicamente cada Sector de Planeamiento Parcial incorporando la ficha relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

Las superficies señaladas para cada Sector son aproximadas, determinándose la definitiva en base al plano topográfico que habrá de levantarse para él, presentándose en el Ayuntamiento previamente a la redacción y tramitación del Plan Parcial.

Aunque se señale el diseño, éste debe de considerarse no vinculante, aunque debe respetarse su estructura general y orgánica así como las conexiones fundamentales con el tejido urbano contiguo.

En el desarrollo de los sectores industriales, se deberán adoptar las necesarias medidas correctoras tales como pantallas vegetales con especies arbóreas de adecuado porte, suficiente anchura de viales intermedios, espacios ajardinados y tipologías constructivas que favorezcan su integración, etc., para que la transición entre los distintos usos permita su coexistencia.

9.4. Uso y edificabilidad

Los usos globales previstos en el PGOU son el Residencial que se corresponde con las áreas urbanizables destinadas a la ampliación del núcleo de Nacimiento, y el Industrial, que se desplaza de su ubicación anterior.

La ficha reguladora de cada Sector indica la edificabilidad del mismo. No se entenderá incluida en la edificabilidad bruta global la de los Equipamientos de uso y dominio público, que se entenderá añadida sobre la resultante del aprovechamiento. La edificabilidad total destinada a usos compatibles con el dominante, no rebasará el 30 % de la edificabilidad bruta del Sector.

9.5. Estándares de sistemas locales y edificabilidad de los equipamientos

Las superficies que se indican en la ficha de cada Sector son aproximadas, por ello, en el caso de diferencia entre éstas y la real en el momento de su desarrollo, todos los parámetros se adecuarán proporcionalmente, salvo las cesiones de equipamiento y zonas verdes, que no podrán ser disminuidas, y sí aumentadas en el caso de superficie superior del Sector.

Cuando no se indiquen superficies para determinadas reservas, deberán destinarse, al menos, las superficies que regula el Reglamento de Planeamiento, que tendrá, en todo caso, la consideración de mínimo absoluto, siendo de cesión gratuita y obligatoria los terrenos correspondientes a éstas. No obstante, además de lo anterior, se podrán calificar otros espacios como equipamientos de carácter privado

Las edificabilidades de las parcelas que se destinen a equipamientos serán las siguientes:

Social: Según ordenanza de equipamiento, salvo si posee carácter privado que será de 0,50 m²/m².

Centros docentes: Según Ordenanza de Equipamiento, salvo si posee carácter privado que será de 0,50 m²/m².

Jardines y áreas de juegos: Según Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes.

- Parques deportivos: Según Ordenanza de Equipamiento, salvo si posee carácter privado que será de 0,50 m²/m².

Las edificabilidades en equipamientos públicos al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global y por tanto no están incluidas en el aprovechamiento total del sector. Los equipamientos adicionales a los anteriores, de carácter privado sí computarán a efectos de dicha edificabilidad.

9.6. Red viaria y aparcamientos

El Plan Parcial que desarrolle cada Sector, además de los sistemas locales señalados, contendrá:

- La definición de las características técnicas y geométricas de toda red viaria secundaria y de los aparcamientos.
- Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos y arbolados, así como las características mínimas de los servicios urbanos, que se adecuarán a lo señalado en las Normas Generales de Urbanización.
- La previsión de las plazas de aparcamiento en las proporciones adecuadas.
- El diseño adecuado del nuevo viario, estableciendo cuando sea posible, una continuidad clara, del Suelo Urbano con el nuevo suelo, al objeto de no saturar los tejidos urbanos.
- Las cesiones, cuando no vengan señaladas, se ubicarán preferentemente en lugares donde sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano, periférico, al objeto de paliar los déficits existentes en los mismos.

9.7. Fichas reguladoras

Se indican en las mismas las condiciones que se tendrán en cuenta para el desarrollo de los Suelos Urbanizables Sectorizados (**SUS**), y no Sectorizados (**SUNS**) delimitados en **Sectores** en el Plan General de Ordenación Urbanística.

10.-NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

10.1.- OBJETIVOS

El objetivo del suelo clasificado como suelo no urbanizable en esta figura de planeamiento municipal es que dichos suelos sean destinados de acuerdo con sus características agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas a que están destinados estos suelos conforme a su naturaleza y preservarlos de las actuaciones que supongan pérdida o merma de sus valores propios.

Estas Normas tienen por objeto, en el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de segregación, obra y construcción o edificación e instalación así como la implantación de usos.

Para una mejor adecuación de los usos del suelo clasificado como no urbanizable al destino definido en este PGOU, y sin alterar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades establecidas en el artículo 14.1.a), e), f), g) y h) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

10.2.- NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACIÓN DE SUELO Y FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

10.2.1.- División del suelo

1.- Se prohíben en el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas (artículo 68.2 de la LOUA). Solo procederán aquellas divisiones que no tengan la consideración de parcelación urbanística.

2.- Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir la formación de nuevos asentamientos. Así mismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno que en la práctica conduzcan a la situación descrita antes (artículo 66.1 LOUA).

3.- La documentación a presentar para cualquier solicitud de licencia de parcelación o, en su caso, declaración municipal de innecesariedad será un proyecto de parcelación o división suscrito por técnico competente, que ha de incluir planos a escala adecuada de la situación y la superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

10.2.2. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los definidos en la legislación urbanística de aplicación, entre los que se incluyen los siguientes:

- 1.- Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
- 2.- La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.
- 3.- Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

10.2.3.- Actos que suponen riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable

1.- Se considera que se dan las condiciones objetivas para la formación de nuevos asentamientos cuando se actúa sobre territorio transformando el uso rústico por otro de características urbanas sin la previa calificación del suelo como urbano.

2.- Son condiciones objetivas que generan riesgo de formación de nuevos asentamientos alguno o algunos de los siguientes actos:

- a) División de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m², indistintamente de cual sea su finalidad y 2.500 m² con fines agrícolas, debidamente justificado .
- b) La materialización sobre el terreno de trazados viarios con accesos e infraestructuras a distintas porciones de terreno susceptibles de ser usadas independientemente.
- c) La construcción o existencia de redes de servicios e infraestructuras ajenas al uso agrícola o a los usos que, en su caso, sean declarados de interés público conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
- d) La construcción de edificaciones de manera seriada a lo largo de caminos y carreteras a distancias inferiores a 100 metros entre ellas y con accesos desde los citados caminos o carreteras.
- e) La construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- f) La división del conjunto edificado destinado a un mismo uso en elementos independientes y aislados.
- g) Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 100 m. del límite del suelo urbano o apto para urbanizar o de un núcleo de población se considerarán inductoras de nuevo asentamiento independientemente del tamaño de su parcela.

10.3.- NORMAS GENERALES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

10.3.1.- Generalidades

1.- A los efectos de lo regulado en estas normas se define el concepto de edificación como “toda obra de fabrica construida para habitación o usos análogos, bien para servir de morada permanente o albergue transitorio, bien lo sea para otros fines”.

2.- Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen.

3.- Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las

edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

4.- Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

5.- Se ha de procurar que la edificación se realice de la forma más compacta posible, evitando que el conjunto edificado se desarrolle en módulos independientes y aislados, con el objeto de evitar el impacto de las edificaciones en el paisaje del término municipal.

6.- Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento para las cubiertas y el ladrillo visto en fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

7.- Por encima de la altura máxima de la edificación ejecutada no se permitirá ningún elemento constructivo (cajas de escalera, cuerpos de luces, etc.) salvo los de la cubierta de la edificación. Solo se admitirán las instalaciones que obligatoriamente deben ejecutarse en cubierta y siempre que sean impuestas por alguna normativa técnica o legislación sectorial vigente o resulten necesarias para el desarrollo de la actividad (lo que deberá justificarse técnicamente). En cualquier caso la maquinaria que se pretenda ubicar en la cubierta de la construcción ha de quedar oculta desde el exterior del inmueble e integrada en el diseño de la edificación.

8.- Los cerramientos o vallados de las propiedades de cualquier uso (agrícolas, ganaderos, usos de interés público, etc.), serán como los tradicionales, con materiales autóctonos de la zona y, en todo caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 60 centímetros de alto en cualquier punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 170 centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos elementos transparentes como mallas metálicas o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 120 centímetros.

9.- En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

10.- El presente Plan General regula además, en cada categoría de Suelo No Urbanizable las particularidades de las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

11.- En aquellas parcelas, clasificadas como suelo no urbanizable, en las que se pretendan implantar edificaciones vinculadas a distintos usos, los porcentajes de las edificaciones permitidas para cada uso no son independientes. Por tanto, no se admitirán edificaciones o construcciones en parcelas donde ya existieran o se hubiesen autorizado edificaciones vinculadas a otros usos, ya que el uso inicial agota el potencial edificatorio de la parcela. Únicamente podrán computar de forma independiente los porcentajes fijados en el caso de edificaciones vinculadas al uso de Vivienda Rural con el porcentaje edificatorio permitido para alguno de los siguientes usos: Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas, forestales o Actuación de Interés Público (exclusivamente para la implantación de ganadería de carácter intensivo).

10.3.2.- Normas relativas a las infraestructuras

3.2.1.- Accesos

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente. En el proyecto técnico que se formule se ha de justificar expresamente las características de la conexión con los viarios de titularidad pública. Los viarios interiores de la parcela se han de realizar con elementos tradicionales de la zona evitando elementos propios de las áreas urbanas.

3.2.2.- Abastecimiento de agua

Sólo podrán autorizarse edificaciones siempre que se justifique la disponibilidad de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable.

3.2.3.- Evacuación de residuales

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos que, en todo caso, ha de garantizar la no contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por el medio adecuado a las características del vertido, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas, y prohibiéndose, en todo caso, el uso de pozos negros.

En el caso de que opte por la solución de fosa séptica, en el procedimiento de solicitud de licencia urbanística, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Acreditación de haber notificado y, en su caso solicitado autorización, de implantación de la fosa séptica a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia.
- Certificado de estanqueidad firmado por técnico competente.
- Contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos con la periodicidad que proceda en cada caso.
- Cuando la fosa séptica implique un vertido de las aguas depuradas se deberán solicitar, a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia, los valores máximos exigibles a dichos vertidos.

10.3.3.- Normas relativas a la protección de carreteras o caminos municipales

3.3.1.- Distancias mínimas:

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezcan específicamente otras:

- Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 14 metros.
- Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 6 metros.

3.3.2.- Construcción de nuevos caminos en terrenos privados

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario un proyecto de construcción que ha de incluir la siguiente documentación:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas normas urbanísticas en suelo no urbanizable.
- La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

10.3.4.- Normas relativas a la protección de las características naturales del suelo

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² ó a un volumen mayor de 5.000 m³, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal que afecten a superficies superiores a 5.000 metros cuadrados.

Quedan, así mismo, prohibidas las obras o instalaciones que puedan comportar previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

10.3.5.- Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable

En relación a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías, en función de la situación urbanística en la que se encuentren:

A) Edificaciones antiguas con tipología constructiva tradicional de uso vivienda.

Se entienden incluidos en esta categoría los que disponen de una tipología constructiva y parcelaria tradicional (con estructura de muros de carga de gran espesor, forjados de vigas de madera, cubierta inclinada de teja, fachadas en colores ocres o blancos y huecos generalmente verticales con carpintería de madera), que es adecuada su conservación y cuya puesta en valor está claramente justificada por formar parte del paisaje tradicional del municipio. Son edificaciones que este Plan General considera de valor arquitectónico, etnológico y ambiental.

Para que un "cortijo" se considere incluido dentro de esta categoría, es necesario que se acrediten documentalmente los siguientes aspectos por parte del interesado:

- Antigüedad de la edificación (mediante la presentación de ortofotos aéreas indicando el año de la misma, planimetría donde aparezca la edificación, o cualquier otro medio objetivo que permita acreditar lo anterior).
- Estado actual (con fotografías de todas las fachadas y las cubiertas de la edificación existente).
- Características constructivas de la edificación, justificando que se corresponde con lo denominado como tipología constructiva tradicional.

Se considera que están incluidas en esta categoría todas las edificaciones existentes que se corresponden con las que aparecen en la ortofoto digital del vuelo de la Junta de Andalucía del año 1984, ya que su antigüedad garantiza que se corresponden con el modo tradicional de ocupación del territorio del municipio.

Estas edificaciones y sus usos existentes se entienden compatibles con el planeamiento urbanístico ya que son elementos tradicionales del municipio, contribuyen a la comprensión de los modos tradicionales de ocupación del suelo y son piezas relevantes del paisaje municipal (por lo que no se consideran en situación legal de fuera de ordenación, indistintamente de si se ajustan o no a las determinaciones de retranqueos, altura y ocupación aplicables en la zona en la que se ubican).

a) De acuerdo con el artículo 52.1.B.c de la LOUA se permiten las siguientes intervenciones:

- Obras de conservación. Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

- Obras de consolidación. Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución parcial de elementos estructurales dañados.

- Obras de restauración. Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución parcial de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

- Obras de acondicionamiento. Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc.

- Obras de reestructuración. Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc. En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

b) Condiciones generales

- Deberán usarse elementos propios de la arquitectura autóctona del municipio tales como la cubierta plana, muros con huecos de proporción vertical y color de la fachada blanco o en gama de ocres claros, y en general los que corresponden a la ordenanza de casco histórico.

- Siempre que sea posible la recuperación de muros de mampostería se procederá a su consolidación, en un intento de recuperar la imagen original de los "cortijos".

- Se permite la ampliación de un máximo del 20 % de su superficie original debidamente acreditada siempre que no se supere la máxima permitida según la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubique. En estos

casos, de acuerdo con el artículo 17 del Decreto 60/2010, será requisito la previa aprobación del Proyecto de Actuación o Plan Especial según corresponda.

- Si más del 50% de la edificación se encuentra derruida (considerándose como tal aquellas edificaciones en las que como mínimo no exista más del 50% de alguna de las partes que componen los elementos estructurales del edificio: cimentación, estructura vertical y/o forjados este) y en el resto de la edificación existente no sea posible desarrollar el uso existente o ser usado independientemente, será necesario además, la autorización de uso, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, ya que en estos casos la edificación y usos existentes no cumplen los requisitos exigibles para ser incluidos en esta categoría.

- En el caso de que el objeto de la actuación sea la implantación de actividades relacionadas con la hostelería será necesaria la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación para el cambio de uso, declarándolo de Interés Público. En los casos que se pretendan desarrollar en edificios existentes de tipología tradicional se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación al uso proyectado. La superficie construida máxima será la establecida para los citados usos en la norma correspondiente del Suelo no Urbanizable. Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, igualmente se resolverá la dotación de servicios y la depuración de las aguas residuales, priorizando los sistemas autónomos y renovables.

- Se deberá elevar al Registro de la Propiedad que la edificación existente (reconocida como edificación antigua con tipología constructiva tradicional de uso vivienda, "cortijo") queda vinculada a la totalidad de la finca en la que se ubica. Únicamente se admitirán segregaciones de la misma cuando los lotes resultantes cumplan los requisitos dimensionales y de forma, menos restrictivos, previstos en esta normativa para la Vivienda Rural en Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural, o las limitaciones que se contengan en la normativa sectorial o territorial existente.

B) Edificaciones de características constructivas no tradicionales, en situación legal de fuera de ordenación o asimilables a tal situación legal.

Se entiende en situación de fuera de ordenación las edificaciones existentes, que se desarrollaron legalmente conforme a la normativa aplicable en el momento de su ejecución, pero que son disconformes con las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Estarán en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación aquellas edificaciones que se ejecutaron sin ajustarse a las determinaciones de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación en el momento de su construcción. Para que una edificación existente pueda estimarse que se encuentra en situación de asimilable al fuera de ordenación se ha de justificar expresamente que no se da ninguno de los supuestos de no aplicación de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstos en el artículo 185.2 de las LOUA, que literalmente son los siguientes:

- *Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable.*
- *Los que afecten a:*
 - o *Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.*
 - o *Bienes y espacios catalogados.*
 - o *Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.*
 - o *Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determine reglamentariamente.*

Para que una edificación se considere incluida dentro de esta categoría, es necesario que se acrediten los siguientes aspectos por parte del interesado:

- Antigüedad de la edificación.
- Estado actual del inmueble, mediante fotografías de todas las fachadas.
- La documentación a presentar deben ser suficientes para acreditar que no se dan ninguno de los supuestos enunciados del artículo 185.2 de la LOUA.

Las obras permitidas en estas edificaciones son las definidas en el régimen general de la Disposición Adicional Primera de la LOUA y en la normativa reguladora que sea de aplicación en estos inmuebles.

Las instalaciones necesarias para el uso que se pretende desarrollar en el inmueble deberán resolverse de manera autónoma, con soluciones independientes de las redes públicas generales. La evacuación de aguas residuales deberá realizarse mediante sistemas de depuración propios y autónomos, no admitiéndose, en ningún caso los pozos ciegos o las fosas sépticas. El suministro de energía eléctrica se realizara mediante sistemas de producción de energía de fuentes renovables (ya sean sistemas eólicos, solares o similares).

C) Edificaciones que tengan abierto expediente disciplinario y/o aquellos respecto de los que aún proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

No se consideran en situación legal de fuera de ordenación, por lo que les serán de aplicación las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y protección del orden jurídico perturbado establecidas en la legislación aplicable.

D) Edificaciones que resulten conformes con la nueva ordenación.

Las condiciones de intervención y edificación son las establecidas en la normativa correspondiente, debiendo precederse a la solicitud de las licencias necesarias para el desarrollo del uso.

10.4.- División en zonas de suelo no urbanizable

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

- a) Suelos No Urbanizables de Especial Protección por la Legislación Específica (SNU-LE)
- b) Suelos No Urbanizables por Protección de la Planificación Territorial (SNU-PT)
- c) Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD)
- d) Suelos No Urbanizables de Carácter Natural o Rural (SNU-NR)

10.4.1. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACION ESPECÍFICA (SNU-LE)

10.4.1.1. Definición

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios que son objeto de regulación y protección por legislación específica que determina su inclusión en esta categoría de suelo no urbanizable. Se distinguen las siguientes zonas:

- Montes públicos
- Cauces públicos
- Carreteras
- Vías pecuarias
- Yacimientos arqueológicos y Bienes protegidos
- Espacios Naturales Protegidos
- Lugares de Importancia Comunitaria (LICs)

10.4.1.2. Condiciones de uso e implantación

Las condiciones de uso e implantación vienen dictadas desde las normas reguladoras contenidas en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación.

10.4.1.3. Usos permitidos y autorizables

No se permite ninguna actividad constructiva ni cualquier utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos.

Únicamente se autorizarán aquellos usos o actividades que estén expresamente encaminados a la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación. En el caso de que la legislación específica o sectorial correspondiente no establezca un régimen concreto de usos y condiciones de las edificaciones, serán de aplicación, con carácter subsidiario, el régimen previsto en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

10.4.1.4. Usos prohibidos

Todos los demás.

10.4.1.5. Determinaciones

Las determinaciones que se incluyen en la legislación sectorial vigente serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a aquellas determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en la legislación sectorial correspondiente serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

A continuación se realiza un resumen de las determinaciones más importantes que influyen en el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo. En todo caso se deberá acudir a lo previsto en la legislación sectorial vigente para concretar y completar el régimen de protección.

10.4.1.5.1. Determinaciones propias de los Montes Públicos

Son de aplicación las determinaciones de la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio, y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

En el título III de la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio, se establecen las siguientes determinaciones vinculantes a SNU-LE:

Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.

Podrán autorizarse ocupaciones o servidumbres sobre los montes públicos por razón de obras o usos o servicios públicos y como consecuencia de concesiones administrativas, siempre que resulte compatible con las funciones del monte.

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

Las ocupaciones no podrán exceder de 10 años, prorrogables, sin perjuicio de lo establecido en la legislación especial.

La Administración Forestal, para el cumplimiento de los fines previstos en la Ley, podrá adquirir la propiedad o cualesquiera otros derechos de carácter personal o real de los terrenos forestales, mediante expropiación, compraventa, permuta, donación, herencia o legado y mediante el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto o cualquier otro medio admitido en derecho.

10.4.1.5.2.- Protección de zonas de ramblas y/o cauces públicos, contiguas a ellas o con riesgos por avenidas

Son de aplicación las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

En base al Decreto 2.508/75 sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia del interesado, definirá las líneas de las máximas avenidas con período de retorno de 500 años. En caso de no estar delimitadas, se tomarán a 100 metros de los límites del álveo (artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de rivera.

En cualquier caso, será necesario el informe de la comisaría de aguas, ante cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo dentro de esa franja de protección (zona de policía).

En su artículo 4, se define el Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En el artículo 6 se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el artículo 6 a) y 6 b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Artículo 6 a) Zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público.

Artículo 6 b) Zona de policía de 100 metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, con relación, a la planificación del suelo en zonas inundables, se estará dispuesto a lo que establece la Ley 1/01 (artículo 11 y Disposición adicional quinta).

Todos los sectores contiguos a un cauce público, se consideran, en principio, potencialmente inundables.

Para el desarrollo urbanístico del sector es preciso analizar si realmente es ó no inundable y obtener la autorización procedente del organismo competente, bien para considerar que no es inundable, bien para evitar la inundabilidad.

Quedan prohibidas cuantas obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por este PGOU, cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa de la comisaría de aguas.

Los encauzamientos de cauces públicos que se ejecuten deberán emplear métodos que mejoren la integración paisajística de la obra.

10.4.1.5.3.- Protección de las carreteras

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 25/1.988 de 29 de julio, de carreteras, y el Reglamento de la misma aprobado por RD 1.812/1.994, de 2 de septiembre, y para las carreteras autonómicas se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

En los planos de Ordenación del PGOU se han grafiado el Dominio Público establecido de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 8/2001 y la Zona de No Edificación de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 8/2001.

De acuerdo con el artículo 56.6 de la Ley 8/01, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un plan especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (autorización ambiental unificada, autorización ambiental integrada o calificación ambiental) según se establece en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2.007, de 9 de julio).

a) Carreteras generales (autonómicas, provinciales y locales):

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía establece en las carreteras las siguientes zonas:

- Dominio Público Viario:

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (artículo 2).

- Zonas funcionales de las carreteras:

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (artículo 11).

- Zonas de dominio público adyacente:

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las

vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (artículo 12.1)

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente (artículo 12.2).

En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (artículo 12.4)

La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (artículo 12.6).

- Áreas de servicios de las carreteras y zonas de servicio:

Para las áreas de servicio de las carreteras y las zonas de servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (artículos 13 y 14).

- Zonas de servidumbre legal:

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 54.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (artículo 54.3).

- Zona de afección:

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 55.1).

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (artículo 64.2).

- Zona de no edificación:

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 56.1).

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (artículo 64.3)

- Accesos a las carreteras:

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (artículo 57.1)

Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (Art. 57.2).

- Publicidad y carteles:

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (artículo 58.1).

En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (Disposición Transitoria Tercera-1).

10.4.1.5.4.- Protección de las vías pecuarias

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias en Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

De acuerdo a la definición legal se entiende por vías pecuarias (artículo 1.2) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías (artículo 2) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo (artículo 3) a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen.

Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.

Las vías pecuarias por su naturaleza jurídica como bienes de dominio público de la comunidad autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1.995), y en aplicación de dicha Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la Ley 3/1995 antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la consejería de medio ambiente pues se interrumpe el tránsito ganadero.

a) Régimen urbanístico de las vías pecuarias

- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1.999 (Según la Ley 17/1999 de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.

- Las vías pecuarias existentes en el municipio, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantiene su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

- Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de Julio por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

b) Singularidades de las vías pecuarias

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 1º del reglamento de vías pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000, se grafian las vías pecuarias que afectan al término municipal, en caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.

10.4.1.5.5.- Protección de los yacimientos arqueológicos y bienes culturales

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico el municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro:

- Yacimientos de interés arqueológico así como aquellos que tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológico y paleontológico de la zona.
- Suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.
- Todos aquellos bienes integrantes del Patrimonio que revelen interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, científico o industrial.
- En general será de aplicación para todos aquellos bienes incluidos en inventarios de reconocimiento del patrimonio histórico-cultural o en el catálogo que incluye el presente documento.

En los planos de información se han delimitado los yacimientos arqueológicos y edificios catalogados.

a) Yacimientos arqueológicos

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la remoción de terrenos estará sujeta a informe previo vinculante sobre la importancia de los restos encontrados que los promotores solicitarán a través del ayuntamiento al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico. Dicho informe establecerá las cautelas a tomar y determinará si se precisa o no la modificación del proyecto.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará al Organismo competente en materia de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.
- Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa del Organismo competente en materia de Cultura, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

Para el caso de yacimientos arqueológicos se realiza la siguiente clasificación:

NIVEL III.1 "Protección Integral"

Asignada a restos constructivos emergentes y zonas declaradas, incoadas o propuestas como "BIC" o inscritas en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

NIVEL III.2 "Protección Cautelar o Zonal"

Se asignará a yacimientos que por su relevancia, al aparecer material en su superficie o exista un conocimiento no preciso acerca de la existencia de restos arqueológicos de interés en los mismos, precisen acometer estudios arqueológicos previos.

NIVEL III.3 "Nuevos descubrimientos"

En este caso el contenido de protección hará alusión a lo indicado en esta Normativa.

Para todos los niveles de protección (III.1, III.2 y III.3) anteriormente descritos, en las zonas en las que se haya detectado la existencia de yacimientos arqueológicos y en las que existan indicios suficientes que hagan suponer su existencia, queda expresamente prohibida la utilización de aparatos de teledetección en suelos arqueológicos sin autorización expresa por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

b) Bienes culturales

Pertencen a este nivel de protección aquellos edificios y sus entornos inmediatos, que Inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, declarados "Bien de Interés Cultural", o incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, o protegidos específicamente por estas Normas.

Deben mantenerse en su expresión formal y/o integridad tipológica, con independencia de su estado de conservación.

Para poder realizar obras o demoliciones es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura para obras que afecten al bien catalogado, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles catalogados, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Se ha confeccionado un Catálogo donde figura a través de una ficha cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen las características principales y los motivos de su inclusión, los elementos de interés y a conservar, las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno, y una llamada de atención sobre los elementos discordantes existentes y que hay que evitar en el futuro.

No obstante el presente Plan deberá proteger el patrimonio local, histórico de la arquitectura de principios de este siglo y a tal fin se catalogan un grupo de edificios y elementos urbanos, que se protegen por sus condiciones históricas artísticas, típicas o ambientales de especial valor que deben ser conservados por ser representativos de la arquitectura local y testimonio histórico.

El objetivo primordial es que no desaparezcan y que no los afecte el entorno.

No obstante, su catalogación pretende además reafirmar su importancia.

El catálogo municipal se configura a través de una ficha por cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen:

- * Las características principales.
- * Los motivos de su inclusión.
- * Los elementos de interés y a conservar.
- * Las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno.
- * Los elementos discordantes existentes.

b.1) Grados de protección de los Bienes catalogados

Se consideran dos grados de protección aplicables a los bienes:

1.- NIVEL I: Construcciones con nivel de protección elevado.

La protección afecta al conjunto completo. Sólo se permiten obras de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

2.- NIVEL II: Construcciones con nivel de protección normal.

La protección afecta a la fachada y a sus electos característicos. Reconocimiento de elementos singulares tales como:

- * Solerías
- * Arcadas
- * Vegetación

- * Composiciones volumétricas
- * Patios
- * Otras

- Se permiten obras de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación de los elementos protegidos.

- Se permite la ampliación siempre que se cumplan las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

- Se permite el cambio de uso original siempre que no contradiga ninguna normativa reflejada en el presente Plan General debido a las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

b.2) Estados de conservación de los Bienes catalogados

Se consideran cuatro estados de conservación aplicables a los bienes recogidos en el catálogo:

- * Muy Bueno
- * Bueno
- * Deteriorado
- * Muy deteriorado

c) Condiciones de intervención en la edificación

En los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente documento, se permiten las siguientes intervenciones:

c.1) Obras de conservación

Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

c.2) Obras de consolidación

Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

c.3) Obras de restauración

Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

c.4) Obras de acondicionamiento

Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc..

c.5) Obras de reestructuración

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc..; si, a juicio de los técnicos municipales, en el interior de la edificación no existieran elementos de relevante valor, se podrá admitir la demolición total del interior. No se permitirá el aumento del número de plantas existentes.

Excepcionalmente, cuando no sea técnicamente posible mantener completa la fachada o fachadas de un edificio, por su estado físico de ruina, o por razones justificadas que imposibiliten el mantenimiento de la estructura interior, en el Proyecto de Reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción de, al menos, el tipo arquitectónico preexistente de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejerías, barandillas, miradores, paños de piedra o ladrillo, etc..). En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

d) Otras Condiciones

Con independencia de la clasificación del suelo en que se encuentren situadas las edificaciones, se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación protegida a usos relacionados con la hostelería (restaurantes y hostales), calificándose estas actuaciones como de Interés Público.

10.4.1.5.6.- Protección de Espacios Naturales

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la Ley 2/1989 por el que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan y el Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.

El artículo 18 del Decreto 15/2011 establece la obligación de que los instrumentos de planificación urbanística en los municipios incluidos dentro de los límites de los parques naturales deberán incluir unas determinaciones mínimas. Este PGOU da respuesta a dicha obligación en el apartado de las normas particulares.

La normativa sectorial citada será de aplicación de acuerdo con el régimen previsto en las mismas.

10.4.1.5.7.- Suelos Propuestos como LICs

Los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) son todos aquellos ecosistemas protegidos con objeto de contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio consideradas prioritarias por la Directiva 92/43/CEE de los estados miembros de la Unión Europea.

En la provincia de Almería existen veintidós LICs, de los cuales los que se transcriben a continuación afectan al término municipal:

- LIC/ZEPa SIERRA NEVADA

En la actualidad, los LICs no han sido todavía aprobados con la consideración de ZIC y carecen de regulación propia. Una vez se haya producido la aprobación de la regulación concreta está prevalecerá frente a lo establecido en este PGOU.

En tanto no se disponga de una regulación propia de estos espacios aprobada por el organismo competente será requisito elevar consulta al mismo (Consejería de Medio Ambiente) para que se emita informe sobre la compatibilidad de la actuación solicitada.

Con carácter orientativo, en tanto no se disponga de la regulación detallada de cada uno de los ámbitos delimitados como LIC, será de aplicación la normativa de aplicación al Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

10.4.2. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (SNU-PT)

10.4.2.1. Definición

Se incluye en esta categoría los ámbitos delimitados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Su delimitación coincide con la establecida en los planes territoriales que los define, dicha delimitación se ha incorporado en la documentación gráfica de este PGOU.

10.4.2.2. Usos permitidos

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

10.4.2.3. Usos autorizables

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

10.4.2.4. Usos prohibidos

Los no compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

10.4.2.5. Determinaciones

Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería y, en su caso, del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a las determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en el Plan Especial o Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y en las Normas Particulares en Suelo No Urbanizable .

10.4.2.5.1. Determinaciones propias del Plan Especial de Protección del Medio Físico

En el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, aprobado por la Resolución de 25 de abril de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes, quedan recogidas las siguientes determinaciones a incluir en el planeamiento urbanístico:

a) Delimitaciones

Con objeto de facilitar el cumplimiento de la legislación sectorial de montes, aguas, etc., así como lo dispuesto en este Plan Especial, los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento municipal Planes Especiales o Planes Parciales que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Plan deberán incluir entre su documentación gráfica planos que señalen a una escala adecuada además de las delimitaciones exigidas por estas normas las zonas sujetas a especial protección o sometidas a un régimen específico en virtud de normas de carácter sectorial, lo que ya se realiza en este PGOU.

b) Normas específicas y criterios de ordenación

Con el fin de completar las disposiciones de este Plan Especial, adaptándolas a las características detalladas de cada lugar este PGOU incluye las determinaciones a que se hace referencia en las normas del Plan Especial.

10.4.3. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)

10.4.3.1.- Definición y Ámbito

Se incluyen en esta clase de suelo las agrupaciones de edificaciones de carácter rural existentes en el término municipal (cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica de este PGOU). Estos ámbitos son asentamientos de población históricos que tradicionalmente han estado vinculados a la actividad agraria y ganadera de los terrenos cercanos. Al incluirlas en los citados ámbitos este PGOU considera que son fenómenos históricos de ocupación del territorio del municipio y que constituyen una forma singular de uso del suelo que es necesario preservar por su alto valor histórico, etnológico, patrimonial y arquitectónico.

10.4.3.2. Ordenación de Usos y Actividades

1. Con carácter general los usos compatibles en estos hábitat son las siguientes:

- Usos existentes a la entrada en vigor de este PGOU (incluyéndose expresamente los vinculados a la actividad agrícola y ganadera de los terrenos próximos y las viviendas existentes), salvo los manifiestamente incompatibles por incumplir alguna determinación de la normativa ambiental o sectorial de aplicación que los haga incompatibles con los usos preferentes del Hábitat Rural Diseminado.
- Actividades vinculadas con los usos agrícolas.
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Residencial unifamiliar vinculado a la explotación agrícola.

2. Son usos y actividades compatibles los siguientes:

- Usos turísticos.
- Comercial, en la categoría de local comercial.

- Residencial unifamiliar con las características singulares del hábitat rural diseminado, de acuerdo con lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.

3. Son usos prohibidos todos los demás.

10.4.3.3. Determinaciones en las actuaciones a realizar en los Hábitat Rural Diseminado

La actuación preferente en estos ámbitos es la conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes ya que con ella se preserva la identidad cultural del municipio. Se deberán recuperar y mantener los volúmenes preexistentes, en caso de reconstrucción de las edificaciones existentes en ningún caso se admitirán alturas superiores a las dos plantas (de acuerdo con las normas de aplicación directa de la LOUA). Además se han de respetar los parámetros estéticos y morfológicos propios de Hábitat así como los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener la tipología de la arquitectura tradicional.

10.4.3.3.1.- Reconstrucción de edificaciones existentes

La actuación preferente será la rehabilitación, pero cuando la edificación existente presente un estado de deterioro tal que haga imposible su rehabilitación (lo que se deberá acreditar técnicamente) se admitirá la reconstrucción de la edificación, que deberá conservar todos los elementos constructivos que potencialmente puedan incorporarse a la actuación.

De acuerdo con lo anterior se admite la reconstrucción de las edificaciones y construcciones existentes (incluidas las ruinas), con los siguientes requisitos:

- a) El propietario deberá acreditar documentalmente (fotografías históricas, ortofotos, catastro histórico, etc.) la previa existencia de la edificación (la edificación debe aparecer en ortofotos anteriores a 1984), el uso al que estaba destinada y las condiciones del volumen preexistente, que se deberá mantener con las limitaciones previstas en este apartado.
- b) Se deberá realizar un levantamiento (a escala mínima de 1:100), por técnico competente, de las edificaciones o restos de las mismas existentes (acompañado de fotografías), ya que estos son los que definirán los límites de las actuaciones de reforma o reconstrucción que se pretendan ejecutar.

En ningún caso se admite la ejecución de edificaciones de nueva planta donde no existiera previamente una edificación de características análogas.

10.4.3.3.2.- Condiciones de parcelación y de la edificación.

Las condiciones de la edificación y parcelación deberán respetar las siguientes normas:

- a) Alineaciones: En todas las actuaciones es obligatorio el mantenimiento de las alineaciones actuales (que han de coincidir con las históricas), siendo necesario que se acredite con cartografía histórica u ortofotos aéreas que las alineaciones que se pretendan desarrollar son las existentes.
- b) Parcelación: En relación a las divisiones de las propiedades no se admitirán divisiones del parcelario existente (ni divisiones ni agrupaciones), siendo objetivo prioritario el mantenimiento del actual parcelario.
- c) Altura de la edificación: igual o inferior a la altura existente.
- d) Superficie construida: será la que se corresponda con la edificación existente.
- e) Cerramientos y vallados de propiedades: los vallados de las propiedades en estos Hábitat deberán respetar las siguientes reglas:
 - Murete de piedra o de bloque de hormigón con revoco de mortero a la cal pintado en blanco de una altura máxima de 0,50 metros.
 - Malla metálica sobre el murete con una altura máxima de 1,50 metros.
- f) En el caso de que se pretendan implantar usos relacionados con la hostelería (excluidas las viviendas rurales) cambiando el uso de las edificaciones existentes, se admitirá la ampliación de un 50% de la superficie construida existente, si la parcela dispone de una superficie que haga viable dicha ampliación cumpliendo con las limitaciones de este apartado. En este caso las alineaciones de la ampliación deberá quedar en el interior de la parcela, sin afectar a bienes de dominio público. La altura de la ampliación de la edificación no podrá superar, en ningún caso, las dos plantas.

10.4.3.3.3.- Desarrollo y particularización de los Hábitat Rural Diseminado.

En el caso de Hábitat Rurales Diseminados singulares y que presenten rasgos diferenciadores se podrán formular Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado, con la finalidad de realizar un estudio concreto de sus valores y actuaciones necesarias para su preservación.

Los objetivos de los citados Planes Especiales serán, como mínimo, los siguientes:

- Estudio del Hábitat.
- Usos y ordenación detallada del Hábitat.
- Descripción y delimitación de las diferentes zonas que se encuentren en el ámbito.
- Medidas de protección medioambientales del Hábitat y de su perímetro.
- Señalamiento de las reservas para equipamientos o dataciones necesarias.
- Usos compatibles e incompatibles.
- Normas de las parcelaciones.
- Normas para las infraestructuras necesarias, priorizando los sistemas autónomos y de fuentes de energías renovables.
- Condiciones para adquirir derecho a edificar.

La documentación mínima del Plan Especial será la siguiente:

- Memoria informativa y de diagnóstico
- Memoria de ordenación
- Planos de Información
 - a) Cartografía actualizada a escala mínima de 1:2.000
 - b) Estructura de la propiedad del suelo
 - c) Usos del suelo existentes
 - d) Edificaciones existentes
 - e) Restos de construcciones históricas existentes
 - f) Infraestructuras existentes
- Planos de Ordenación
 - a) Delimitación del perímetro del Hábitat
 - b) Estructura general y usos del suelo
 - c) Caminos y zonas de paso
 - d) Ordenanzas gráficas
 - e) Infraestructuras propuestas

10.4.4. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-NR)**10.4.4.1. Definición**

Comprende aquellos terrenos que presentan cultivos, cubierta forestal o natural, que resultando de un menor valor intrínseco que los declarados de especial protección por el PGOU, son imprescindibles para el mantenimiento de las actividades agrarias y forestales garantes de la conservación del paisaje rural, por lo que requieren su identificación y delimitación como una categoría específica del suelo no urbanizable.

Su delimitación coincide con la establecida en la documentación gráfica de este PGOU.

10.4.4.2. Usos permitidos

- Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales

10.4.4.3. Usos autorizables

- Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos

- Actuaciones de interés público

- Vivienda rural

10.4.4.4. Usos prohibidos

Todos los demás.

10.4.4.5. Determinaciones**4.4.5.1. Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales****a) Definición**

Comprenden las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación de la finca en la que se pretendan desarrollar, debiendo además justificarse expresamente que la edificación es adecuada y proporcionada al uso al que se vincula.

b) Categorías

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

b.1) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.

Las condiciones de la edificación son las siguientes:

- La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones será de 10.000 m². En el caso de parcelas existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, que no provienen de parcelaciones ilegales, la parcela mínima exigible, exclusivamente a los efectos de posibilidad de construir edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, será de 2.500 m².

- Superficie máxima construida: 1% de la superficie de parcela con una limitación máxima de 40 m².

- Una planta de altura, con cota de arranque de la cubierta no mayor de 4,00 m. Cuando por las características de la explotación agrícola se requiera una mayor altura, ésta se podrá ampliar siempre que se justifique en la documentación técnica la necesidad de dicha ampliación (por cuestiones objetivas) y se deberá justificar la integración paisajística de la actuación.

- En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de la cumbre no podrá superar la altura de 1,5 metros respecto de la cota de arranque de la cubierta.

- La implantación no alterará una superficie de suelo superior a 60 m², ni serán precisos desmontes o terraplenes superiores a 1 metro de desnivel. Es necesaria la justificación de la ubicación de la construcción en el interior de la parcela garantizando que su emplazamiento es el que menos impacto paisajístico produce, atendiendo a las perspectivas de los elementos e hitos paisajísticos más singulares del entorno.

- En las naves de uso agrícola están permitidas, únicamente, las siguientes instalaciones:

- Suministro de energía eléctrica, que deberá realizarse con sistemas autónomos a través de fuentes de energía renovable (eólica, solar o similar).
- Abastecimiento de agua, exclusivamente para un lavabo, ducha e inodoro.
- La evacuación de las aguas ha de realizarse por medios de depuración autónomos a implantar en la propia finca (depuración con sistemas compactos, etc).
- Exclusivamente en los casos que exista red pública de alguno de las infraestructuras anteriores en el frente de la parcela donde se pretende realizar la edificación la conexión se podrá realizar a la red existente, previa autorización del Ayuntamiento. En caso de que el Ayuntamiento estime que no es viable dicha conexión la evacuación ha de resolverse conforme a los criterios expuestos anteriormente.

- No se admiten los patios interiores en las obras, construcciones y edificaciones precisas para la utilización y explotación agrícola (naves agrícolas, almacenes de aperos, etc.).

- Dadas las características tipológicas de las naves vinculadas a usos agrícolas del municipio no se permiten los cuerpos salientes cerrados y los balcones abiertos. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados y los miradores acristalados que sobresalgan del plano de la fachada. Los elementos salientes tales como cornisas, remates de azoteas u otros similares podrán tener un vuelo máximo de 0,30 metros. Las rejas de la planta baja no podrán sobresalir más de 0,10 metros del plano de fachada.

- Las condiciones de diseño de la edificación son las siguientes:

La cubierta será plana.

Se prohíben expresamente las cubiertas de chapa ondulada de cualquier tipo y las láminas asfálticas sin cubrir.

Se prohíben los recercados y elementos decorativos en fachada.

El macizo predominará sobre los huecos en las fachadas. Se procurará un orden coherente en la disposición y en el tamaño de los mismos.

Los huecos de la fachada han de cumplir los siguientes requisitos: la puerta de acceso peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1,00 metros, las puertas de acceso para maquinaria tendrá un ancho mínimo de 2,5 metros y el alfeizar de las ventanas deberá estar a una altura mínima de 1,80 metros.

Los elementos de protección y de cerramiento de huecos seguirán el diseño tradicional de la zona, prohibiéndose expresamente las balaustradas de piedra artificial, mármol y similares, así como las rejas de aluminio y los elementos decorativos impropios de la zona.

Los revestimientos de las fachadas serán lisos, prohibiéndose expresamente los siguientes: aplacados en cualquier material, los pétreos rugosos tipo "cotegrán" o similares; las fábricas de ladrillo visto de cualquier color y las de bloques.

El color de la edificación proyectada será el blanco o color tierra claro.

Las carpinterías exteriores serán de madera o metálica.

b.2) Instalaciones de ganadería extensiva que no impliquen la estancia permanente del ganado en un recinto cerrado.

- La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones será de 10.000 m².

- Superficie construida máxima: 2% de la superficie de parcela.

- Una planta de altura, con cota de arranque de la cubierta no mayor de 4,00 m.

- En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de la cumbrera no podrá superar la altura de 1.5 metros respecto de la cota de arranque de la cubierta.

- Es necesaria la justificación de la ubicación de la construcción en el interior de la parcela garantizando que su emplazamiento es el que menos impacto paisajístico produce, atendiendo a las perspectivas de los elementos e hitos paisajísticos más singulares del entorno.

- Las condiciones de diseño de la edificación serán las mismas que las establecidas para las edificaciones y construcciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.

b.3) Los invernaderos agrícolas:

Se admiten invernaderos agrícolas exclusivamente en Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural

b.3.1.- Objeto

La presente regulación tiene por objeto fijar los límites y condiciones a imponer en la construcción, instalación, explotación y/o abandono de invernaderos o instalaciones análogas de manera que se puedan cumplir los siguientes fines: fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas conforme a sus potencialidades, facilitando las infraestructuras rurales que esta actividad demanda; favorecer la integración paisajística y la ordenación de las zonas productivas agrícolas intensivas mediante la regulación general de las construcciones en invernadero; asegurar la correcta gestión de los residuos generados por las actividades agrarias; facilitar las actuaciones públicas tendentes a la mejora de las infraestructuras de riego; y preservar de las actividades agrícolas las áreas de interés ambiental, patrimonial, cultural y territorial.

b.3.2.- Concepto de invernadero.

Se entiende por invernadero toda instalación, provisional o no, destinada a explotación agrícola intensiva, constituida por plásticos, cristales, mallas u otros elementos que recubren o protegen los cultivos para crear o controlar un microclima que influya positivamente en el ciclo vegetativo de la planta, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación y control de los factores de producción.

b.3.3.- Ámbito de aplicación.

1.- La presente regulación es de aplicación a las instalaciones definidas como invernaderos en el artículo anterior a desarrollar en el término municipal.

2.- Estas normas serán de aplicación directa a los nuevos invernaderos y proyectos de renovación de los existentes.

3.- Se entenderá por renovación de los invernaderos existentes la demolición y/o sustitución de las partes fijas de la instalación, es decir, muros y muertos.

b.3.4.- Zona libre de parcela.

1.- Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima libre sin invernadero en la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes. Esta superficie será como mínimo la siguiente:

SUPERFICIE DEL INVERNADERO (m²)	ZONA LIBRE DE PARCELA (m²)
De 0 a 2.000 m ²	50 m ²
De 2.000 a 5.000 m ²	100 m ²
Mayores de 5.000 m ²	100 m ² más 0,5% adicional a cada hectárea o fracción de ésta que supere esta última cifra.

2.- La zona libre de la parcela debe ser accesible para el fin al que se destina y estar ubicada en aquella parte de la parcela donde se instale el invernadero en el caso de que la finca se encuentre dividida por accidente geográfico, camino, vía pública, etc.

b.3.5.- Retranqueo.

1.- Las explotaciones de invernadero deberán retranquearse respecto de los linderos y vías de comunicación, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2.- Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de 1 metro, medidos desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

3.- Respecto de viario o caminos de titularidad municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retranquearse 6 metros del eje del viario o del camino. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la normativa vigente.

4.- En ningún caso, el retranqueo se computará dentro de la superficie de la zona libre de parcela obligatoria.

b.3.6.- Drenaje de pluviales.

1.- Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2.- La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de canalización de pluviales que conduzca las aguas de lluvia mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial.

3.- En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.

4.- Los invernaderos que se implanten sobre acuíferos deberán posibilitar la filtración del agua de lluvia en el subsuelo, como medida de recarga. A este efecto, se canalizarán las aguas de lluvia al subsuelo, disponiendo de capa granular filtrante en los espacios laterales, dirigiendo las pendientes de cubierta del invernadero hacia ellos. No se admitirán superficies hormigonadas en estos espacios.

b.3.7.- Restauración paisajística.

1.- El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal o mixto de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante.

2.- Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual de la explotación de invernadero, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero, con un máximo de 3 metros.

3.- Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población y vías de comunicación principales que lindan con suelo urbano.

4.- Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser revegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, dispersión de polvo y eliminen el impacto visual.

b.3.8.- Seguridad y mantenimiento de la instalación.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aun cuando permanezca sin explotar, en concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de cauces, desagües y taludes.

b.3.9.- Movimiento y transformación de tierras.

A las actuaciones que supongan movimiento de tierras, previo a la instalación del invernadero, serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 20%. Las transformaciones de laderas que generen taludes de más de 3 metros de alto, requerirán la aportación de un proyecto técnico, suscrito por técnico competente.
- b) Como norma general se fija 10 metros la altura máxima de los taludes para formación de bancales para la implantación de invernaderos.
- c) Cuando se realicen movimientos de tierra con formación de nuevos taludes se aportará representación de perfiles con las nuevas rasantes definitivas y justificación del cumplimiento de las limitaciones específicas para el tamaño de taludes, así como las medidas que demuestren la estabilidad de los mismos.

- d) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

b.3.10.- Gestión de residuos agrícolas.

1.- Las explotaciones de invernaderos contarán, dentro de la parcela, con los contenedores necesarios para el acopio de los residuos orgánicos (restos de cosechas, etc.) generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando adecuadamente en la zona libre de parcela, de forma diferenciada y sin mezclar, plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los fitosanitarios serán depositados en elementos estancos que impidan posibles filtraciones.

2.- La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta, etc.).

3.- El propietario, deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida o en un plazo de 10 días cuando no disponga de ella en el momento de serle requerida.

4.- En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos y envases de fitosanitarios. La quema o incineración de residuos agrícolas queda igualmente prohibida salvo en aquellos casos en que la Consejería de Medio Ambiente así lo autorice.

b.3.11.- Franja de protección

Se establece una franja de protección de los suelos clasificados como urbanos de 100 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de esta normativa.

b.3.12.- Solicitudes de licencia: Documentación a presentar.

1.- Para la instalación de invernaderos o instalaciones análogas será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

2.- La solicitud de licencia se ha de presentar en el registro general del Ayuntamiento, según modelo normalizado, acompañada de la siguiente documentación:

- 1) Proyecto técnico de ejecución suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional correspondiente que contendrá como mínimo de:
 - a) Planos:
 - Plano de situación a escala 1/25.000 en el que se señale con exactitud el emplazamiento de la finca respecto de la que se solicita licencia para la instalación.
 - Plano de la finca a escala adecuada en el que se detallen claramente las instalaciones a realizar: linderos, superficie a invernar, balsa, almacén, desagüe de pluviales, ubicación de residuos y zona de servicios de manipulación, trasiego estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Vendrán acotadas las distancias de cada una de las instalaciones respecto a los ejes de los caminos y a los linderos. Asimismo se localizarán los caminos, explotaciones cercanas, barrancos, edificaciones, etc.
 - Descripción técnica de todas las obras a realizar.
 - Plano parcelario de la explotación.
 - b) Justificación documental de las medidas a adoptar para la correcta evacuación de las aguas pluviales mediante los cálculos correspondientes.
 - c) Documento sobre repercusiones ambientales y medidas correctoras a las que hubiere lugar.
 - d) Presupuesto del movimiento de tierras a realizar, balsa, almacén, estructura, etc.
- 2) Autorización de los diferentes organismos administrativos competentes en función del tipo y ubicación de las explotaciones (Consejería de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica, etc.).
- 3) Modelo que justifique haber solicitado ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria el cambio de cultivo con destino a invernaderos. Este justificante deberá aportarse en el plazo máximo de dos meses desde el momento de su ejecución.
- 4) Documento que justifique el abono de la tasa correspondiente.

3.- En las solicitudes de licencia de invernaderos de tipo parral (que no implique un cerramiento lateral de la explotación agrícola), el proyecto técnico anterior podrá ser sustituido por una memoria técnica valorada, suscrita por técnico competente, que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación.

10.4.4.5.2. Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos

a) Definición

Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones necesarias para la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Deben tramitarse como actuaciones de interés público, según el artículo 43 de la LOUA.

b) Categorías

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

b.1) Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución de obras y equipamientos públicos: las de carácter temporal cuyo período de existencia no rebase al de la construcción a la que se vincula.

b.2) Construcciones o instalaciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres.

c) Parcela mínima

No se fija parcela mínima.

d) Condiciones de la edificación

- No se limita la ocupación máxima de parcela.

- En el caso de los usos incluido en la categoría b.1 de este artículo la separación a linderos de fincas y edificaciones existentes será de 5 metros (prevaleciendo está frente a las normas particulares).

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

10.4.4.5.3. Actuaciones de Interés Público

a) Definición

Edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, mineros, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

b) Categorías

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

b.1) Implantación de infraestructuras territoriales, así como las construcciones o instalaciones vinculadas al servicio de las mismas, como aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y similares.

No se considerarán vinculadas a las infraestructuras territoriales las construcciones o instalaciones que por su ubicación pueda entenderse que están al servicio de un núcleo de población.

b.2) Servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

Se incluyen en esta categoría los servicios, dotaciones y equipamientos de titularidad pública para el desarrollo alguna de las siguientes actividades: recreativas, deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.

b.3) Equipamientos de titularidad privada:

Se incluyen en esta categoría los servicios, dotaciones y equipamientos de titularidad privada en los que se pretende desarrollar alguna de las siguientes actividades: recreativas, deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.

b.4) Explotaciones de ganadería de carácter intensivo.

b.5) Actividades extractivas.

b.6) Actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie de ocupación supere el 1% de la de la explotación.

- Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras,...).

b.7) Actividades industriales especiales:

- Grandes industrias. Aquellas con una extensión superior a 10.000 m² de superficie construida o 15.000 m² de superficie transformada.

- Instalaciones de producción energética mediante fuentes de energía renovable.

- Industrias molestas y/o peligrosas. Las que por su peligrosidad intrínseca son incompatibles con el suelo urbano.

Las actividades incluidas en este apartado deberán ejecutar a una distancia mínima de los suelos urbanos, urbanizables sectorizados y núcleos de población de 500 metros (en el caso de actividades sometidas a Calificación Ambiental) y de 2 kilómetros (las actividades sometidas a Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada)

b.8) Instalaciones de apoyo a la actividad turística:

Serán todas aquellas incluidas y reconocidas como tal en la normativa específica (Alojamientos turísticos rurales, campamentos de turismo, campamentos juveniles y áreas de acampada y establecimientos turísticos de restauración en el medio rural.

c) Parcela mínima y condiciones de la edificación

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas o 7 metros. Cuando por las características de la actividad se requiera una mayor altura, ésta se podrá ampliar siempre que se justifique en la documentación técnica la necesidad de dicha ampliación (por cuestiones objetivas). En el caso de que se pretenda superar la altura máxima prevista se deberá justificar la integración paisajística de la actuación.

Retranqueo a linderos de las edificaciones el establecido en las normas particulares en suelo no urbanizable.

La parcela mínima y la ocupación de la edificación serán respectivamente las siguientes según la categoría del uso a implantar:

- Categorías b.1 y b.5: No se fijan mínimos para la parcela y su ocupación.

- Categorías b.2: Parcela mínima no se fija. Ocupación máxima 30% (se podrá superar en el caso de que el uso público a implantar lo requiera).

- Categorías b.3 y b.7: Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 30%.

- Categorías b.4 y b.6: Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 25%.

- Categoría b.8: Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 5%.

A los alojamientos turísticos denominados "Casas rurales" en la normativa específica que lo regula que se implanten en edificios preexistentes de tipología y características tradicionales les serán de aplicación estas condiciones de parcela mínima, para su implantación en edificios de nueva planta se les exigirá una parcela mínima de 10 Ha.

d) Otras condiciones

A las estaciones base de telefonía móvil no les será de aplicación el límite de parcela mínima pero si el de una ocupación máxima del 1% y un retranqueo a linderos mínimo de 5 metros a linderos de todas las instalaciones (incluida la antena).

e) Infraestructuras de titularidad pública, para el desarrollo de un servicio público obligatorio

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1.B.e este PGOU considera compatible la implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones de titularidad pública en suelo no urbanizable (no se incluyen en este apartado las infraestructuras de empresas de telecomunicaciones privadas), por lo que para su implantación no será necesaria la previa aprobación de un Proyecto de Actuación al ser compatibles por este PGOU.

10.4.4.5.4. Vivienda Rural

a) Definición

Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca en que se ubica.

Para su implantación y autorización urbanística deberá quedar acreditada la necesidad de la vivienda para el mantenimiento y mejora de la actividad de la explotación a que se vincula. Para la justificación de la citada vinculación se requiere el desarrollo de una actividad de entidad y características muy singulares que justifiquen la necesidad de la Vivienda Rural, debiendo ser esta imprescindible para hacer viable la actividad en atención, entre otros aspectos, a la superficie y extensión de la explotación y a la distancia de la explotación a un núcleo de población.

El solicitante debe justificar la propiedad de los terrenos y su dedicación a estas actividades.

Además de la preceptiva licencia municipal, el establecimiento de la vivienda rural aquí definida estará sujeto, de acuerdo con el contenido del artículo 52.1.B LOUA, a la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 LOUA.

b) Parcela mínima y condiciones de la edificación

La vivienda rural será autorizable cuando la actividad a la que se vincula esté establecida en una parcela con superficie mínima de:

-Actividades agrícolas y forestales: 10 Ha.

-Actividades ganaderas: 5 Ha.

El cumplimiento de estas limitaciones no elude la obligación de acreditar la necesaria vinculación de la vivienda a la actividad a la que se pretende vincular.

- Altura máxima: 2 plantas

- Ocupación máxima: 0.3%

- Edificabilidad máxima: 150m².

- No están autorizados los sótanos.

- Separación mínima a linderos: 3 metros.

10.5.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Conforme a la habilitación del artículo 34.b y de la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General podrá regular el contenido de la situación legal de fuera de ordenación.

10.5.1.- Régimen general de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación

El régimen general aplicable en el municipio es el previsto en la legislación urbanística que se caracteriza por las siguientes reglas:

10.5.1.1.- Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

10.5.1.2.- Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

10.5.1.3.- Excepcionalmente podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, forjados, armaduras de cubiertas, etc.).

Tendrán la condición de parciales aquellas obras que no afecten a más del 30% de alguno de los elementos estructurales definidos en el párrafo anterior.

10.5.1.4.- Las construcciones y usos que se hallaren en zonas verdes, espacios libres, viales públicos o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público, (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal), son declarados, expresamente por estas normas, fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento y no se podrán realizar ningún tipo de obra de consolidación (ni parcial ni circunstancial).

10.5.2.- Edificaciones en fuera de ordenación en suelo urbano

En relación a las edificaciones que se ubican en suelo clasificado como urbano por este Plan General de Ordenación Urbanística únicamente se considera en el régimen legal de fuera de ordenación aquellas que incumplan el parámetro de la alineación de la edificación, por estar construidas invadiendo suelos calificados como viarios públicos o espacios libres públicos.

10.5.3.- Tolerancias relativas a los edificios, usos o actividades fuera de ordenación

10.5.3.1.- Aquellas actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido identificadas expresamente en el instrumento de planeamiento como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas expresamente incompatibles en el termino municipal o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su normal funcionamiento siempre que se mantenga la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida.

10.5.3.2.- En aquellas industrias que quedaran en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones (sin sobrepasar la edificabilidad de la zona en que se encuentren ubicadas), siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan General.

10.5.3.3.- Las precedentes tolerancias no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las determinaciones del Plan, sino, objetivamente, previstas de modo general en estas Normas para la preservación del patrimonio urbano, cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística. En el caso de que se pretenda la ejecución de una nueva edificación o la reedificación de la existente se deberá ejecutar en plena conformidad con el planeamiento vigente.

10.6.- REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NUEVA PLANTA Y LICENCIAS DE OCUPACIÓN EN EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

La licencia urbanística es el mecanismo establecido para controlar la actividad urbanística de los administrados. Su objeto es el control de los actos que pretenden llevar a la práctica las determinaciones de la legislación urbanística y del planeamiento territorial y urbanístico.

La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la que define los actos que están sometidos al control municipal mediante la obligación de obtener la previa licencia urbanística, concretamente en el artículo 169.1 e) dispone que se somete a la obtención de previa licencia urbanística municipal, entre otros actos, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. Precepto que ha sido completado con el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

También se ha de recordar que el artículo 175.2 del mismo cuerpo legal establece que las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones "exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización".

Como normativa estatal destacar el artículo 21 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprobó el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales donde se expone que estarán sujetas a previa licencia, la primera utilización de los edificios. En su apartado segundo se obliga que, en todo caso, se examine si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana y, además, si el edificio puede destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

Las licencias de ocupación o primera utilización de los edificios han constituido uno de los actos de control administrativo tradicional del urbanismo, la finalidad no es otra que comprobar que las obras legitimadas en la correspondiente licencia de obras se han llevado a la práctica respetando las determinaciones de la misma. El objetivo esencial y tradicional de las licencias de primera utilización es comprobar si la ocupación o uso de las edificaciones de reciente construcción es adecuada. El objeto concreto de las licencias de ocupación y utilización ha sido definido con claridad en el artículo 7 del Decreto 60/2010 donde se dice que es la comprobación de que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Pero además se ha de tener en cuenta que están sujetos a licencia de utilización y ocupación la puesta en funcionamiento por primera vez de una edificación o construcción y sus ulteriores ocupaciones. Por tanto es necesario regular, de manera pormenorizada, los supuestos que están sometidos a la obtención de la previa licencia de ocupación y utilización de instalaciones y obras, ya sea la primera vez que se utiliza la instalación y edificación correspondiente o si se trata de posteriores ocupaciones, derivadas de diversas causas.

Para posibilitar la ocupación y uso de un inmueble, este deberá reunir las necesarias condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente.

La norma autonómica distingue entre licencias de ocupación y licencias de utilización, estableciendo que la licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda y la licencia de utilización en los demás supuestos. Pero es necesario establecer la distinción entre las licencias de ocupación y utilización de edificaciones nuevas y de las existentes, en las que se producen ulteriores ocupaciones. Se ha de regular el procedimiento a seguir en el caso de licencias de ocupación o utilización de edificaciones de nueva construcción y, además, de aquellas existentes que están en uso en la actualidad pero que no disponen de licencia urbanística de primera utilización, ya que en el momento de su construcción no era exigible dicha autorización o en aquellas edificaciones que habiendo estado en uso ha cesado dicho uso de modo temporal.

En relación al régimen urbanístico aplicable a las edificaciones existentes se hace necesario recordar lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal dispone un régimen concreto para las edificaciones existentes, disponiendo literalmente que:

"Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular".

10.6.1.- DISPOSICIONES GENERALES

10.6.1.1. Objeto

Las presentes normas tienen por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de las licencias de ocupación en edificaciones existentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 169.1 e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los artículos 7 y 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado mediante el Decreto 60/2010 de 16 de marzo y en el artículo 21.2.d), del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

10.6.1.2. Actos sujetos a licencia

1. Están sujetas a licencia los actos a que se refiere el artículo 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 8.e del Decreto 60/2010, que son la primera utilización y ocupación de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y de aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que se destinan o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística y de conformidad con el instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

2. Están sujetos a licencia de ocupación o utilización (según el uso previsto); la primera y ulteriores ocupaciones de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:

- Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.
- Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado.

3. Las licencias reguladas en estas normas serán denegadas en los siguientes casos:

- Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, respecto de cuales no quede acreditada la prescripción de la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y/o no se acredite que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado de acuerdo con los requisitos expresados en la legislación de aplicación, entre otras, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Cuando el uso pretenda desarrollarse en una finca en suelo clasificado como suelo no urbanizable en las que existan actos reveladores de una posible parcelación urbanística que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 8.a del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, son aquellos en los que mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca, parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Igualmente tendrán la consideración de actos reveladores de una posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como las divisiones horizontales.
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones que estén inmersos en algún proceso judicial o administrativo u otro tipo de procedimiento relativo a la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o exista algún auto de suspensión que inhabilite el uso del inmueble.

- Aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones cuya implantación requiera de alguna autorización concurrente (autorizaciones sectoriales en materia de costas, cauces, carreteras, protección del medio físico o medio ambiente, etc...) en tanto no se obtengan dichas autorizaciones.

4. En aquellos casos de edificaciones existentes que hayan de ser calificadas como en asimilación al régimen de fuera de ordenación se tendrán en cuenta las determinaciones del artículo 53.5 del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la normativa que sea de aplicación.

5. En ningún caso será de aplicación estas normas en aquellos actos que estén sometidos a algún régimen concurrente y específico de otra licencia y que tenga como finalidad el desarrollo de actos sometidos a la obtención de licencia de actividad. Se deberá seguir el procedimiento legalmente establecido para la obtención de la correspondiente licencia de actividad.

10.6.1.3. Clases de licencias de ocupación y primera utilización

1. En desarrollo de lo previsto en esta normativa, las licencias de ocupación o primera utilización a otorgar por parte de este Ayuntamiento se clasifican en:

- Licencia de Primera Ocupación: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en los supuestos previstos en el apartado primero del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia (artículo 6.1.2.1), cuando el uso previsto sea el de vivienda.
- Licencia de Primera Utilización: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en los supuestos previstos en el apartado primero del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia (artículo 6.1.2.1) destinados a usos distintos al de vivienda.
- Licencia de Ocupación: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones, incluidas en los supuestos previstos en el apartado segundo del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia (artículo 6.1.2.2) cuando el uso previsto sea el de vivienda.
- Licencia de Utilización: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones, incluidas en los supuestos previstos en el apartado segundo del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia (artículo 6.1.2.2) cuando el uso previsto sea distinto al de vivienda.

2. En caso de ser preceptiva licencia municipal de actividad, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la utilización de las edificaciones requerirá, además de la Licencia de Primera Utilización a que se refiere el apartado anterior, la correspondiente Acta de Puesta en Marcha de la Actividad, de acuerdo con la normativa de calidad ambiental que sea de aplicación. El Acta de Puesta en Marcha de la actividad ha de ser previa a la licencia de utilización.

10.6.1.4. Finalidad

La licencia de primera, y ulteriores, ocupación y utilización es un acto de intervención administrativa en la actividad de los administrados en el que se verifica y comprueba si el edificio reúne las condiciones necesarias de seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las condiciones de la licencia de obras concedida, y que tiene por finalidad exclusiva:

1. En los supuestos previstos en el apartado primero del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia (licencia de primera utilización u ocupación, según el uso a que este destinado el edificio), los siguientes:

Comprobar que el uso previsto para el edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y las condiciones impuestas en la licencia de obras otorgada.

Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene, seguridad y solidez estructural y constructiva.

Verificar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

2. En los supuestos previstos en el apartado segundo del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia (licencia de ocupación o utilización), las finalidades de la licencia serán las mismas que las descritas anteriormente y, además se pronunciará expresamente respecto de la situación de fuera de ordenación o asimilación al mismo, en que pudiera incurrir el edificio, construcción, establecimiento o instalación.

10.6.2.- PROCEDIMIENTO.

10.6.2.1. Solicitud de licencia

1. Los interesados en obtener la licencia de primera, o ulterior, ocupación o utilización de edificios, establecimientos e instalaciones en general, presentarán una solicitud dirigida al Alcalde, según el modelo existente en las oficinas municipales, junto a la documentación que se señala en los apartados siguientes.

2. En los supuestos previstos en el apartado primero del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia (licencia de primera ocupación o utilización, según proceda atendiendo al uso a que se pretende destinar el inmueble), los documentos que se acompañarán a la solicitud son:

- En caso de obra nueva, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, se deberá aportar Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- Se adjuntará 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 a las redes de suministro.
- Licencia municipal de obras al amparo de la cual se han desarrollado las obras de nueva planta, rehabilitación o reforma.
- Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.
- Justificación de la incorporación a la inscripción registral de las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras, en su caso.
- Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

3. En los supuestos previstos en el apartado segundo del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia (licencia de ocupación o utilización según proceda atendiendo al uso a que se pretende destinar el inmueble), la documentación mínima a presentar será:

- Certificado descriptivo y gráfico, emitido por Técnico competente, y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se han de acreditar como mínimo los siguientes aspectos:
- El estado de conservación del inmueble y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto.
- La habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, y que se reúnen todas las condiciones necesarias para el uso a que se pretenda destinar el inmueble.
- La antigüedad de la edificación, construcción o instalación que deberá realizarse de manera expresa y pormenorizada, dicha antigüedad ha de referirse a la fecha de la completa terminación. Deberá incluir, en todo caso, las fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación. Para justificar la antigüedad será obligatorio aportar alguno/s de los siguientes documentos: ortofotos aéreas justificando el año de la misma en la que aparece la construcción, edificación e instalación objeto de solicitud de licencia, certificación catastral en la que se reconozca la antigüedad de la edificación o cualquier otro documento objetivo que permita constatar la existencia de la edificación y la fecha de su total terminación.
- Para actuaciones en suelo no urbanizable el certificado técnico tendrá que incluir documentación referente a la finca, indicando su referencia catastral y número de finca registral. Además se ha de hacer referencia a la antigüedad de la parcela y/o finca y, en su caso, divisiones de la misma.
- El certificado además incluirá la documentación gráfica necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación.
- En relación a la situación y emplazamiento se deberá incorporar un plano en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación) y plano catastral de la finca sobre la imagen aérea del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA).
- En la documentación gráfica se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca, indicando sus parámetros urbanísticos básicos (uso, situación, emplazamiento, ocupación, altura y edificabilidad) y su situación legal.
- El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende ocupar o usar, de acuerdo con algún baremo de precios oficial.

Se adjuntará 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 a las redes de suministro.

Declaración suscrita por el propietario del inmueble (finca y construcción y/o instalación) en el que se hagan constar los siguientes aspectos:

- Que sobre la edificación o construcción que se solicita la licencia no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o judicial sobre dicha materia.
- Que no se han realizado parcelaciones urbanísticas ni ninguno de los actos definidos en los apartados 1.b y 2 del artículo 66 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La documentación aportada debe ser suficiente para poder comprobar si se da alguno de los supuestos de no limitación temporal para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que se contienen en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuando el inmueble objeto de la licencia este en situación de fuera de ordenación, o en situación de asimilación a la misma, conforme se establece en el artículo 53 del Decreto 60/2010, el certificado técnico describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la afectada y los preceptos normativos que incumple. En estos casos tal condición de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Se deberá presentar justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

Además, en caso de que sea de aplicación, se deberá presentar documento que justifique el cambio de titularidad.

10.6.2.2. Procedimiento

1. Para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones erigidas en base a la licencia urbanística concedida y que resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, incluidas en los supuestos previstos en el apartado primero del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia, el procedimiento será el siguiente:

- Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.
- Los informes técnicos y jurídicos harán constar, como mínimo, que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida, todo ello de conformidad y a la vista de los Certificados Técnicos que consten en el expediente. En caso de disconformidad de las obras ejecutadas se hará constar en el informe técnico, indicando la infracción cometida y su posible legalización, en su caso.
- Emitidos los correspondientes informes, por la Oficina Técnica Municipal se elevará propuesta de resolución al órgano competente para resolver. En el caso de que el informe fuera desfavorable, se concederá audiencia al petitionerario, por plazo de 10 días hábiles, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución.

2. Para edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en el supuesto previsto en el apartado segundo del artículo que regula de actos sujetos a licencia en esta materia, el procedimiento será el siguiente:

- Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.
- Los informes técnico y jurídico harán constar si el edificio, construcción, establecimiento o instalación reúne condiciones de seguridad, solidez, habitabilidad, higiene, salubridad, ornato público y si es apto

para el uso al que se destina, todo ello de conformidad y a la vista de los certificados técnicos que consten en el expediente.

- En su caso, deberá acreditarse en el expediente que ha prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, indicando la antigüedad de la construcción, y que transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado sin que la misma se haya ejercitado. En este caso el informe de los servicios técnicos se pronunciará exclusivamente sobre si se dan alguno de los supuestos de no limitación temporal para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que se contienen en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- En el caso de que el edificio, construcción, establecimiento o instalación no resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, la resolución de la licencia se realizará declarando expresa y simultáneamente su condición de fuera de ordenación.

10.6.2.3. Resolución

La competencia para el otorgamiento de la licencia de primera utilización y ocupación le corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue, de conformidad con lo previsto en los artículos 21.1.q) y 21.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

10.6.3.- OBLIGACIONES.

10.6.3.1. Obligaciones de los titulares del edificio

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de ocupación o utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general.
2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de ocupación y primera utilización, si esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.
3. Serán de aplicación las medidas previstas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, relativa a la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción. El propietario deberá acreditar el cumplimiento de los citados deberes.

10.6.3.2. Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido éste plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.
2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.
3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

10.6.4.- REGIMEN SANCIONADOR.

10.6.4.1. Infracciones y sanciones

1. Constituye infracción urbanística grave la ocupación y utilización de de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, sin disponer de la preceptiva licencia de ocupación o primera utilización, y será sancionada de conformidad con lo previsto en los artículos 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado

mediante Decreto 60/2010, y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en los mencionados preceptos legales.

2. Así mismo, constituye infracción urbanística leve, de conformidad con el artículo 207.2 a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuación en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar; esta infracción será sancionada con multa por importe de 600 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Igualmente, constituye infracción urbanística grave, de conformidad con el artículo 207.3 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de obtener la licencia de ocupación o primera utilización; esta infracción será sancionada con multa por importe de 3.000 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes al restablecimiento del orden urbanístico perturbado, pudiendo disponer el cese inmediato de la ocupación autorizada, como medida cautelar.

10.6.4.2. Personas responsables

1. El otorgamiento de la licencia de ocupación o primera utilización no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.

2. Tendrán la consideración de responsables las personas definidas en la legislación urbanística de aplicación y concretamente la definida en el artículo 63 del Decreto 60/2010.

10.6.4.3. Órgano competente

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde u órgano en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 195.1 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

10.6.4.4. Régimen jurídico

En lo no previsto en la presente normativa regirán los preceptos contemplados en el real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

10.6.4.5. Licencias de ocupación o primera utilización parciales.

1. Pueden otorgarse licencias de ocupación o primera utilización limitadas a las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

3. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 1.a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

10.7.- REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES PARA GENERACION DE ENERGIA ELECTRICA MEDIANTE FUENTES ENERGETICAS RENOVABLES. PARQUES EOLICOS Y CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA.

10.7.1. Objeto

El objeto de esta regulación es la ordenación de las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluso su transporte y distribución, así como establecer los requisitos mínimos que han de cumplir dichos sistemas y las tipologías de instalación en el Término Municipal.

Estas actuaciones requerirán, tras las autorizaciones, concesiones y permisos que procedan de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, el otorgamiento de las correspondientes licencias de actividad, obras y utilización.

10.7.2. Actuaciones de interés público

Las actuaciones mencionadas en el apartado anterior, sean de promoción pública o privada, tendrán la consideración de Actuaciones de Interés Público a los efectos del Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tal y como dispone el artículo 12.1 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de Fomento de las Energías Renovables y del Ahorro y Eficiencia Energética de Andalucía.

El mismo artículo de esta Ley, en su epígrafe 5, establece que si la potencia instalada de dichas actuaciones es superior a los 10 MW, la aprobación del proyecto de actuación o el plan especial, previstos en el apartado 3 del artículo 42 de la LOUA, será sustituida por la emisión de informe favorable por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. Para ello, previamente a la obtención de la licencia urbanística y una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes, el promotor deberá solicitar dicho informe presentando la documentación correspondiente.

10.7.3. Condiciones generales

La aplicación de esta regulación se realizará en cada caso, de acuerdo con la mejor tecnología disponible, quedando las licencias sobre estas actuaciones sometidas a la reserva de modificación no sustancial de su clausulado a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

Para obtener cualquier tipo de informe o licencia, autorización o permiso, se deberá presentar la documentación oportuna y necesaria que incluirá, entre otras, la siguiente información:

- Planos de situación con respecto al PGOU del municipio y del planeamiento territorial si existiese.
- Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- Autorizaciones concedidas por otras administraciones sectoriales en el ámbito de sus competencias.
- Coordenadas UTM del perímetro de la actuación, definido por su vallado en caso de existir, o de los elementos singulares de la instalación (aerogeneradores, etc).
- Señalamiento de las infraestructuras existentes en la zona, así como de los accesos previstos a la actuación.
- Estudio de integración paisajística de la actuación que incluya la siguiente documentación

La documentación que se incluya en los diferentes expedientes municipales deberá ser fiel reflejo de la aportada para la obtención de las autorizaciones y permisos expedidos por otras administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.

10.7.3.1. Edificabilidad

La superficie máxima construida de las edificaciones y construcciones de la actuación no superará el 0,50% de la superficie de la parcela donde se emplacen.

10.7.3.2. Ocupación

La superficie máxima ocupada por las edificaciones y construcciones de la actuación no superará el 0,50% de la superficie de la parcela donde se emplacen.

10.7.3.3. Altura

La altura máxima de las edificaciones y construcciones de la actuación será de una planta, con un máximo de 4,00 metros.

10.7.3.4. Retranqueos

Todas las edificaciones y construcciones de la actuación, y los elementos sobre rasante de la instalación, se retranquearán un mínimo de 10,00 metros de los linderos de la parcela, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones particulares. Solo se permitirán en esta zona de retranqueo los equipos de medida y las cajas generales de protección (que cuando se sitúen en la zona de retranqueo obligatorio no podrán tener unas dimensiones superiores a 1.5 metros de alto y 1.5 metros de longitud en planta).

10.7.3.5. Vallado

El vallado de las actuaciones que se ubiquen en Suelo No Urbanizable deberá ser respetuoso con la ordenación cinegética. Para ello, en el trámite municipal que lo autorice se deberá aportar informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación de este elemento a dicha ordenación. Su diseño, a modo orientativo, recogerá los criterios expuestos en los artículos 65 a 68 del Decreto 182/2005 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza.

10.7.3.6. Condiciones estéticas

Las edificaciones y construcciones que se ubiquen en Suelo No Urbanizable deberán tener carácter de aisladas así como tratar todos sus paramentos exteriores como fachadas, debiendo presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración con el entorno.

10.7.4. Condiciones particulares de los parques eólicos

Solo se permitirán estas actuaciones en Suelo No Urbanizable, no pudiendo situarse ningún aerogenerador a una distancia inferior a 2,00 Km del suelo urbano y urbanizable de cualquier núcleo de población.

La ubicación de los aerogeneradores llevará implícita la autorización de los propietarios de las parcelas afectadas, entendiéndose por afectadas aquellas sobre las que se emplaza la proyección de cualquier elemento de la actuación (mástil, palas, etc). Dicha proyección se encontrará a una distancia mínima de 1/4 de la altura máxima del aerogenerador con respecto a los linderos de la parcela o del grupo de parcelas afectadas, así como de los límites del término municipal.

No se podrá ubicar ningún aerogenerador a una distancia menor del doble de la altura de este elemento, incluida la pala, con respecto a cualquier edificación destinada a uso residencial, incluido el de vivienda.

El proyecto de parques eólicos deberá garantizar y asegurar la no afección, alteración e interferencia en la señal radioeléctrica de telecomunicación (televisión, radio, telefonía móvil, etc) existente en el término municipal. Para ello, en la tramitación de las correspondientes licencias para la puesta en funcionamiento de la actuación, se deberá adjuntar escrito de la dirección facultativa que certifique este aspecto.

10.7.5. Condiciones particulares de la captación de energía solar fotovoltaica

Es de aplicación a los denominados sistemas aislados o autónomos y a los sistemas conectados a red.

El sistema aislado o autónomo es aquel que tiene como fin garantizar un abastecimiento de electricidad autónomo (independiente de la red eléctrica pública) de consumidores, edificaciones, instalaciones e infraestructuras, etc...

El sistema conectado es el que tiene como finalidad conectar a la red una instalación fotovoltaica y vender toda la energía producida a una compañía eléctrica.

10.7.5.1. Instalaciones en suelo urbano

Las instalaciones fotovoltaicas en construcciones, instalaciones, infraestructura o suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Cubiertas Inclinas.

Podrán situarse paneles de captación de energía solar en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio, hasta una superficie máxima del 70% de la superficie total de la cubierta en cuestión.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada se permitirá incrementar el ángulo de los módulos hasta en un máximo de 10°, en cualquiera de los ejes, considerando el mayor aprovechamiento y condicionado a su integración en el entorno y con el menor impacto visual.

Para el caso de cubiertas mixta (con parte de cubierta inclinada y parte plana) en la parte plana se permitirá realizar estructuras, estas debidamente dimensionadas e instaladas a tal fin.

Estas infraestructuras, incluidas los módulos fotovoltaicos, no podrán sobrepasar la altura de dos (2) metros sobre la altura máxima del edificio.

En todo caso la instalación estará provista de un pasillo de mantenimiento de los módulos u otros elementos constitutivos, salvo que se acredite de forma fehaciente la no necesidad de estos.

b) Cubiertas Planas.

Tendrán que situarse por debajo de un plano paralelo a la cubierta de 2,00 metros desde la parte superior del último forjado.

Aquellas instalaciones que superen dicha altura se considerarán como nueva planta por lo que tendrán que cumplir con la normativa urbanística vigente.

En aquellos supuestos en lo que se pretenda instalar módulos fotovoltaicos y no se hubiere agotado la altura máxima de la edificación en planta, se podrá ocultar la instalación mediante falsa fachada.

Si los equipos, sistemas, elementos y montajes de la instalación se encontraran en la última planta deberán retranquearse un metro, como mínimo del plano de fachada y no podrán rebasar un plano de 45° trazado en la línea de cornisa.

c) Fachadas.

Solo podrán situarse módulos fotovoltaicos en las fachadas cuando en el proyecto se prevea solución constructiva que garantice la integración arquitectónica en la estética del edificio, así como en el entorno.

Queda prohibido expresamente el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones que sirvan, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Las instalaciones y todos los elementos constitutivos del sistema de aprovechamiento por energía solar deberán estar debidamente protegidos y sujetos para evitar el desprendimiento de éstos, justificándose la solución adoptada.

En zonas comunes se permitirá instalaciones fotovoltaicas siempre y cuando estén integrados en el entorno y no implique la reducción en el uso de estas zonas.

Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan uso específico de recreo, lindero o medianías entre edificios contiguos siempre y cuando no impida el uso previsto en la ordenación urbanística y el que le es propio por su calificación.

d) Espacios de aparcamientos públicos o privados.

Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan un uso específico de aparcamientos siempre y cuando no se impida el uso previsto en la ordenación urbanística y que le es propio por su calificación.

Las estructuras con destino a tal fin no podrán tener una altura superior a 4 metros y no inferior a 2,80, medido desde el suelo verticalmente desde cualquier punto debajo del área de barrido de la estructura en cuestión.

La estructura deberá ser de materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.

No se reducirá el espacio destinado al estacionamiento o pasillos de las instalaciones salvo que se detalle solución constructiva.

e) Mobiliario urbano.

El Ayuntamiento podrá integrar los sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en los diversos elementos del mobiliario urbano que lo admitan, como por ejemplo: marquesinas, farolas, columnas informativas, quioscos, pérgolas, etc.

f) Edificios catalogados.

Se permitirá siempre y cuando sea compatible con el grado de protección e intervención establecido en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica y Etnográfico del Municipio y no desvirtúen las características que dieron lugar a la protección de la edificación y/o elemento.

g) Los edificios que no posean instalación solar térmica y opten por la implantación de módulos fotovoltaicos en lugar de colectores solares térmicos deberán justificar y dejar el espacio necesario para la implantación de los mismos.

h) La instalación de sistemas solares fotovoltaicos en cubiertas no podrá reducir en modo alguno las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, por lo que, a modo de ejemplo, no se podrá cubrir patios o claraboyas u otros que sirvan de ventilación o iluminación de la edificación.

7.5.2. Instalaciones en suelo rústico

En el suelo rústico se podrán instalar parques y módulos fotovoltaicos según las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación y en las siguientes condiciones:

a) Parques solares fotovoltaicos sobre cubierta de invernadero.

Esta tipología sólo se podrá instalar en los invernaderos y cuando la normativa sectorial lo permita.

Las superficies cubiertas por módulos fotovoltaicos, no podrán ser, en caso alguno superiores, a las superficies en cultivo y producción.

b) Parques solares fotovoltaicos sobre suelo.

En suelo, se podrán instalar parques solares fotovoltaicos acorde a las siguientes condiciones:

Se situarán a una distancia superior a 2,00 Km de cualquier núcleo de población.

En cuanto a la ubicación la instalación solar fotovoltaica deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, ocupando preferentemente aquellas zonas improductivas que pudieran existir en la parcela, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

La instalación y todos sus elementos, incluida su proyección, se retranquearán un mínimo de 10,00 metros a los linderos de la finca / parcela.

c) Implantación de paneles o módulos solares fotovoltaicos en edificaciones y/o instalaciones e infraestructuras de cualquier naturaleza para autosuficiencia y/o autoabastecimiento eléctrico (sistemas aislados o autónomos) en Suelo Rústico.

Se podrá instalar paneles o módulos solares fotovoltaicos en cualquier edificación, instalación, infraestructura o construcción con la finalidad del autoabastecimiento eléctrico, con las siguientes condiciones:

- Se deberá respetar los principios de mejor integración paisajística, con la no desvirtuación del principio de autosuficiencia y/o autoabastecimiento y equidad territorial.

- Se deberá asegurar que no se desvirtúa el carácter rural o tradicional de las edificaciones e instalaciones y para ello se optará por la mejor solución técnica desde el punto de vista paisajístico.

Excepcionalmente, y con la finalidad del autoabastecimiento de las instalaciones, infraestructuras, edificaciones o construcciones a las que se vayan a prestar servicio se podrán ubicar en suelo en cuyo caso tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- La instalación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo cuando se trate de fincas o complejos agropecuarios.

- En el resto de los casos, si se sitúa la instalación en el suelo deberá ubicarse en el lugar de la finca en el que cause menor impacto paisajístico o se consiga una mayor ocultación visual aunque esto implique una menor eficiencia del sistema.

- Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, no obstante, esta opción vendrá asimismo condicionada por la protección de los valores en presencia del suelo del que se trate que podrá tener la consecuencia de la "imposibilidad de su implantación", lo que se determinará en la correspondiente Calificación Territorial previo informe municipal.

10.7.6. Protección del paisaje urbano y rural

Las instalaciones reguladas en esta normativa no podrán provocar la desfiguración de la perspectiva del paisaje urbano o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y además deberán quedar preservados y protegidos los edificios, conjuntos, entornos y paisajes urbanos y rurales incluidos en los catálogos o planes de protección del patrimonio, por lo que de este orden le son de aplicación las normas urbanísticas que se recojan en las normas reguladoras de estas cuestiones.

Asimismo se tendrá en cuenta que estas instalaciones, y en especial las instalaciones solares, no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes, vías de comunicación terrestre y aérea y zonas de especial interés paisajístico

Los servicios técnicos municipales verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

Las instalaciones ejecutadas tanto en suelo como sobre instalaciones, construcciones e infraestructuras, salvo en aquellos supuestos que estén integrados arquitectónicamente en los edificios, deberán ser retiradas en los tres siguientes meses al cese de la actividad, prorrogables otros 3 meses, cualquiera que fuera la causa, dejando el soporte (cuando este no sea parte de la instalación fotovoltaica) en perfecto estado para el uso principal de este.

10.7.7. Deber de conservación

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad deberán conservarla en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para asegurar el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

- a) Preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.
- b) Preservar las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos los elementos soporte de las mismas.
- c) Todas las instalaciones que se implanten deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía y control que permitan comprobar el funcionamiento del sistema
- d) Serán responsables del mantenimiento de la instalación sus propietarios y/ o titulares de derechos sobre la misma, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.
- e) Acreditación anual del cumplimiento del condicionado establecido en las licencias preceptivas, especialmente, los relativos a los suelos rústicos y los de tratamientos análogos.

FICHAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTION

UNIDADES DE EJECUCION
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION: UE-NAC-1

AREA DE REPARTO: NAC 1

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	Sup.con aprov. (m2 Suelo)	Suelo publico asociado (m2)	A. medio (UA /m2 S)	Aprovechamiento o Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% cesión Aprovech. UAS	exceso de aprovech.
4652	4652		0.535200	2489.7504	2240.77536	248.97504	

USOS GLOBALES

USO	Edif. Global (m2 S /m2 T)	CP GLOBAL	Dens. Max. Viv/Ha	Num. Maximo viviendas	Num. Minimo viv-protg.	Edif. Viv. Proteg.	%viviend. Proteg.
Residencial	0.6	0.892	60	28	8	837.36	30

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Distrib.usos lucrativos	Edif. Total (m2 T)	coef. Uso/Tipo.	coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones locales	
							(m2/ suelo)	% s/suelo total
Viv. Libre. alta dens.	1953.84	1	1	1	1953.84	Esp. Libres	465.2	10
Viv. Libre. media dens.						SIPS	465.2	10
Viv. Protegida	837.36	0.8	0.8	0.64	535.9104	Educativo	0	
Servicios Terciarios						Deportivo	0	
TOTAL M2T:	2791.2	TOTAL UAS:			2489.7504	TOTAL M2S:	930.4	
EDIF RESIDENCIAL M2T:					2791.2	M2S / 100 M2T RES.:		33.33

UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Distrib.usos lucrativos	Sup. Suelo Edif m2s	Superficie. Techo m2t	Sup. Techo %	altura maxima nº de plantas	Tipología de referencia
Viv. Libre. alta dens.		1953.84	70	B+1	CH
Viv. Libre. media dens.					
Viv. Protegida		837.36	30	B+1	CH
Servicios Terciarios					
TOTAL		2791.2	100		

GESTION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 INICIATIVA: PRIVADA

PLAZOS

PLANEAMIENTO 12 meses
 REPARCELACION 12 meses
 URBANIZACION 18 meses
 EDIFICACION 48 meses

IDENTIFICACION: UE-NAC-2

AREA DE REPARTO: NAC 2

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	Sup.con aprov. (m2 Suelo)	Suelo publico asociado (m2)	A. medio (UA /m2 S)	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% cesión Aprovech. UAS	exceso de aprovech.
9364	9364		0.535200	5011.6128	4510.45152	501.16128	

USOS GLOBALES

USO	Edif. Global (m2 S /m2 T)	CP GLOBAL	Dens. Max. Viv/Ha	Num. Maximo viviendas	Num. Minimo viv-protg.	Edif. Viv. Proteg.	%viviend. Proteg.
Residencial	0.6	0.192	60	56	17	1685.52	30

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Distrib.usos lucrativos	Edif. Total (m2 T)	coef. Uso/Tipo.	coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones locales	
							(m2/ suelo)	% s/suelo total
Viv. Libre. alta dens.	3932.88	1	1	1	3932.88	Esp. Libres	936.4	10
Viv. Libre. media dens.	1685.52	0.8	0.8	0.64	1078.7328	SIPS	374.56	4
Viv. Protegida						Educativo	0	
Servicios Terciarios						Deportivo	0	
TOTAL M2S:						1310.96		
TOTAL M2T:	5618.4	TOTAL UAS:			5011.6128	Viario		
EDIF RESIDENCIAL M2T:					5618.4	M2S / 100 M2T RES.:		23.33

UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Distrib.usos lucrativos	Sup. Suelo Edif m2s	Superficie. Techo m2t	Sup. Techo %	altura maxima n° de plantas	Tipología de referencia
Viv. Libre. alta dens.		3932.88	70	B+1	UAD
Viv. Libre. media dens.					
Viv. Protegida		1685.52	30	B+1	UAD
Servicios Terciarios					
TOTAL		5618.4	100		

GESTION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 INICIATIVA: PRIVADA

PLAZOS

PLANEAMIENTO 12 meses
 REPARCELACION 12 meses
 URBANIZACION 18 meses
 EDIFICACION 48 meses

IDENTIFICACION: UE-NAC 3

AREA DE REPARTO: NAC 3

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	Sup.con aprov. (m2 Suelo)	Suelo publico asociado (m2)	A. medio (UA /m2 S)	Aprovechamiento o Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% cesión Aprovech. UAS	exceso de aprovech.
2343	2343		0.535200	1253.9736	1128.57624	125.39736	

USOS GLOBALES

USO	Edif. Global (m2 S /m2 T)	CP GLOBAL	Dens. Max. Viv/Ha	Num. Maximo viviendas	Num. Minimo viv-protg.	Edif. Viv. Proteg.	%viviend. Proteg.
Residencial	0.6	0.892	60	14	4	421.74	30

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Distrib.usos lucrativos	Edif. Total (m2 T)	coef. Uso/Tipo.	coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones locales	
							(m2/ suelo)	% s/suelo total
Viv. Libre. alta dens.	984.06	1	1	1	984.06	Esp. Libres	328.02	14
Viv. Libre. media dens.						SIPS	0	0
Viv. Protegida	421.74	0.8	0.8	0.64	269.9136	Educativo	0	
Servicios Terciarios						Deportivo	0	
TOTAL M2T:	1405.8	TOTAL UAS:			1253.9736	TOTAL M2S:	328.02	
EDIF RESIDENCIAL M2T:					1405.8	Viario		
						M2S / 100 M2T RES.:		23.33

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Distrib.usos lucrativos	Sup. Suelo Edif m2s	Superficie. Techo m2t	Sup. Techo %	altura maxima n° de plantas	Tipología de referencia
Viv. Libre. alta dens.		984.06	70	B+1	UAD
Viv. Libre. media dens.					
Viv. Protegida		421.74	30	B+1	UAD
Servicios Terciarios					
TOTAL		1405.8	100		

GESTION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 INICIATIVA: PRIVADA

PLAZOS

PLANEAMIENTO 12 meses
 REPARCELACION 12 meses
 URBANIZACION 18 meses
 EDIFICACION 48 meses

UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

IDENTIFICACION: UE-NAC-4

AREA DE REPARTO: NAC 4

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	Sup.con aprov. (m2 Suelo)	Suelo publico asociado (m2)	A. medio (UA /m2 S)	Aprovechamiento o Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% cesión Aprovech. UAS	exceso de aprovech.
4938	4938		0.535200	2642.8176	2378.53584	264.28176	

USOS GLOBALES

USO	Edif. Global (m2 S /m2 T)	CP GLOBAL	Dens. Max. Viv/Ha	Num. Maximo viviendas	Num. Minimo viv-protg.	Edif. Viv. Proteg.	%viviend. Proteg.
Residencial	0.6	0.892	60	30	9	888.84	30

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Distrib.usos lucrativos	Edif. Total (m2 T)	coef. Uso/Tipo.	coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones locales	
							(m2/ suelo)	% s/suelo total
Viv. Libre. alta dens.	2073.96	1	1	1	2073.96	Esp. Libres	493.8	10
Viv. Libre. media dens.						SIPS	493.8	10
Viv. Protegida	888.84	0.8	0.8	0.64	568.8576	Educativo	0	
Servicios Terciarios						Deportivo	0	
TOTAL M2S:						987.6		
TOTAL M2T:	2962.8	TOTAL UAS:			2642.8176	Viario		
EDIF RESIDENCIAL M2T:					2962.8	M2S / 100 M2T RES.:		33.33

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Distrib.usos lucrativos	Sup. Suelo Edif m2s	Superficie. Techo m2t	Sup. Techo %	altura maxima nº de plantas	Tipología de referencia
Viv. Libre. alta dens.		2073.96	70	B+1	CH
Viv. Libre. media dens.					
Viv. Protegida		888.84	30	B+1	CH
Servicios Terciarios					
TOTAL		2962.8	100		

GESTION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION / COOPERACION
 INICIATIVA: PRIVADA / MUNICIPAL

PLAZOS

PLANEAMIENTO 12 meses
 REPARCELACION 12 meses
 URBANIZACION 18 meses
 EDIFICACION 48 meses

UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

IDENTIFICACION: UE-NAC-5

AREA DE REPARTO: NAC 5

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	Sup.con aprov. (m2 Suelo)	Suelo publico asociado (m2)	A. medio (UA /m2 S)	Aprovechamient o Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% cesión Aprovech. UAS	exceso de aprovech.
7075	7075		0.535200	3786.54	3407.886	378.654	

USOS GLOBALES

USO	Edif. Global (m2 S /m2 T)	CP GLOBAL	Dens. Max. Viv/Ha	Num. Maximo viviendas	Num. Minimo viv-protg.	Edif. Viv. Proteg.	%viviend. Proteg.
Residencial	0.6	0.892	60	42	13	1273.5	30

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Distrib.usos lucrativos	Edif. Total (m2 T)	coef. Uso/Tipo.	coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones locales	
							(m2/ suelo)	% s/suelo total
Viv. Libre. alta dens.	2971.5	1	1	1	2971.5	Esp. Libres	707.5	10
Viv. Libre. media dens.						SIPS	707.5	10
Viv. Protegida	1273.5	0.8	0.8	0.64	815.04	Educativo	0	
Servicios Terciarios						Deportivo	0	
TOTAL M2T:	4245	TOTAL UAS:			3786.54	Viario	1415	
EDIF RESIDENCIAL M2T:					4245	M2S / 100 M2T RES.:		33.33

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Distrib.usos lucrativos	Sup. Suelo Edif m2s	Superficie. Techo m2t	Sup. Techo %	altura maxima nº de plantas	Tipología de referencia
Viv. Libre. alta dens.		2971.5	70	B+1	CH
Viv. Libre. media dens.					
Viv. Protegida		1273.5	30	B+1	CH
Servicios Terciarios					
TOTAL		4245	100		

GESTION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION / COOPERACION
 INICIATIVA: PRIVADA / MUNICIPAL

PLAZOS

PLANEAMIENTO 12 meses
 REPARCELACION 12 meses
 URBANIZACION 18 meses
 EDIFICACION 48 meses

UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

FICHAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTION

SECTORES
EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/NO SECTORIZADO

IDENTIFICACION: SUS-NAC-1

AREA DE REPARTO:01

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	Sup.con aprov.	Suelo publico asociado	A. medio (UA /m2 S)	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento	10% cesión Aprovech.	exceso de aprovech.
86112	86112		0.613935	52867.2	47580.4529	5286.71699	

USOS GLOBALES

USO	Edif. Global (m2 S /m2 T)	CP GLOBAL	Edif. Total m2T
INDUSTRIAL	0.6	1	51667.2

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Dotaciones locales

Distrib.usos lucrativos	Edif. Total (m2 T)	coef. Uso/Tipo.	coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	(m2/ suelo)	% s/suelo total
Industrial	45667.2	0.598802	1.67	1.00	45667.2	Esp. Libres	8611.2	10
Empresarial						SIPS	5166.72	6
Logistico	6000	0.8	1.5	1.2	7200	Educativo		
Comercial						Deportivo		
TOTAL M2T:	51667.2	TOTAL UAS:			52867.2	Viario	13777.92	16
						M2S / 100 M2T		26.6667

UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Distrib.usos lucrativos	Sup. Suelo Edif m2s	Superficie. Techo m2t	Sup. Techo %	altura maxima nº	Tipología de referencia
Industrial		45667.2	88.3872166	10 m	I
Empresarial					
Logistico					
Comercial		6000	11.6127834	10 m	
TOTAL		51667.2	100		

GESTION PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 INICIATIVA: PRIVADA

PLAZOS PLANEAMIENTO 6 meses
 REPARCELACION 6 meses
 URBANIZACION 12 meses
 EDIFICACION 48 meses

IDENTIFICACION: SUS-NAC-2

AREA DE REPARTO:02

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	Sup.con aprov.	Suelo publico asociado	A. medio (UA /m2 S)	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento	10% cesión Aprovech.	exceso de aprovech.
54162	54162		0.622155	33697.2	30327.4643	3369.71825	

USOS GLOBALES

USO	Edif. Global (m2 S /m2 T)	CP GLOBAL	Edif. Total m2T
INDUSTRIAL	0.6	1	32497.2

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Dotaciones locales

Distrib.usos lucrativos	Edif. Total (m2 T)	coef. Uso/Tipo.	coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	(m2/ suelo)	% s/suelo total
Industrial	26497.2	0.598802	1.67	1.00	26497.2	Esp. Libres	5416.2	10
Empresarial						SIPS	3249.72	6
Logistico	6000	0.8	1.5	1.2	7200	Educativo		
Comercial						Deportivo		
						totalm2 suelo	8665.92	16
TOTAL M2T:	32497.2	TOTAL UAS:			33697.2	Viario		
						M2S / 100 M2T		26.6667

UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Distrib.usos lucrativos	Sup. Suelo Edif m2s	Superficie. Techo m2t	Sup. Techo %	altura maxima nº	Tipología de referencia
Industrial		26497.2	81.5368709	10 m	I
Empresarial					
Logistico					
Comercial		6000	18.4631291	10 m	
TOTAL		32497.2	100		

GESTION PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 INICIATIVA: PRIVADA

PLAZOS PLANEAMIENTO 6 meses
 REPARCELACION 6 meses
 URBANIZACION 12 meses
 EDIFICACION 48 meses

IDENTIFICACION: SUNS-NAC-1

AREA DE REPARTO:01

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	Sup.con aprov.	Suelo publico asociado	A. medio (UA /m2 S)	Aprovechamiento Objetivo	Aprovechamiento	10% cesión Aprovech.	exceso de aprovech.
286484	286484		0.604188	173090.3	155781.261	17309.0291	

USOS GLOBALES

USO	Edif. Global (m2 S /m2 T)	CP GLOBAL	Edif. Total m2T
INDUSTRIAL	0.6	1	171890.4

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Dotaciones locales

Distrib.usos lucrativos	Edif. Total (m2 T)	coef. Uso/Tipo.	coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	(m2/ suelo)	% s/suelo total
Industrial	165890.4	0.598802	1.67	1.00	165890.3	Esp. Libres	28648.4	10
Empresarial						SIPS	17189.04	6
Logistico	6000	0.8	1.5	1.2	7200	Educativo		
Comercial						Deportivo		
						totalm2 suelo	45837.44	16
TOTAL M2T:	171890.4	TOTAL UAS:			173090.3	Viario		
						M2S / 100 M2T		26.6667

UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 CONSTRUIDOS

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Distrib.usos lucrativos	Sup. Suelo Edif m2s	Superficie. Techo m2t	Sup. Techo %	altura maxima n°	Tipología de referencia
Industrial		165890.4	96.5094037	10 m	I
Empresarial					
Logistico					
Comercial		6000	3.49059633	10 m	
TOTAL		171890.4	100		

GESTION PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
 PROYECTO SECTORIZACION/PLAN PARCIAL
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 INICIATIVA: PRIVADA

PLAZOS PLANEAMIENTO 6 meses
 REPARCELACION 6 meses
 URBANIZACION 12 meses
 EDIFICACION 48 meses