



PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANÍSTICA de VILLANUEVA de LA CONCEPCIÓN

sopde.es

Sociedad de Planificación y Desarrollo



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de VILLANUEVA de LA CONCEPCIÓN

NOVIEMBRE 2012

DOCUMENTO de APROBACIÓN PROVISIONAL

TOMO III NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO REDACTOR SOPDE	SOCIEDAD DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, SOPDE S.A.
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO REDACTOR	FRANCISCO PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	ENRIQUE ROBLES TEMBOURY
	MANUEL DURAN CABELLO
	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTA	LOURDES NAVARRETE OTERO
INGENIERO INFORMÁTICO	FRANCISCO NAVARRETE MANDLY
Delineantes Informáticos	DIEGO GÓMEZ SÁNCHEZ
	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
	CARMEN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
ADMINISTRATIVOS	ENRIQUETA PLAZA SANTANA
MAQUETACIÓN	S.O.P.D.E. S.A.
EQUIPO REDACTOR AYUNTAMIENTO	
ARQUITECTO COORDINADOR	FRANCISCO CUERDA FIESTAS

INDICE GENERAL

TOMOS.

- TOMO I.** MEMORIA INFORMATIVA.
- TOMO II.** MEMORIA DE ORDENACIÓN
- TOMO III.** NORMATIVA URBANÍSTICA
- TOMO IV.** NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN, ORDENANZAS Y NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN
- TOMO V.** FICHAS URBANÍSTICAS
- TOMO VI.** SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
- TOMO VII.** ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
- TOMO VIII.** INVENTARIO Y UNIDADES AMBIENTALES
- TOMO IX.** INFRAESTRUCTURAS. SITUACIÓN ACTUAL, DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA.
- TOMO X.** MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ANEXOS

- ANEXO I.** PATRIMONIO HISTÓRICO.
- ANEXO II.** VÍAS PECUARIAS
- ANEXO III.** PUNTOS DE RIESGO DE INUNDACION EN EL T. M. DE VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN. (PLAN DE PREVENCIÓN CONTRA AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES)
- ANEXO IV.** INFORME DE ALEGACIONES.

PLANOS DE INFORMACION

I.S.- SITUACIÓN

- I.S-01** CARTOGRAFIA BASICA
- I.S-02** SITUACIÓN NIVEL COMARCAL
- I.S-03** SITUACIÓN NIVEL PROVINCIAL
- I.S-04** SITUACIÓN NIVEL REGIONAL

I.A.- INFORMACIÓN MEDIO FÍSICO

- I.A-04** ALTITUDES
- I.A-05** PENDIENTES
- I.A-06** GEOLOGÍA
- I.A-07** HIDROGEOLOGIA
- I.A-08** HIDROGRAFÍA
- I.A-09** USOS Y APROVECHAMIENTOS
- I.A-10** UNIDADES DE PAISAJE
- I.A-11** ÁREAS DE INTERES PAISAJÍSTICO
- I.A-12** UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS
- I.A-13** CALIDAD DE UNIDADES AMBIENTALES
- I.A-14** RIESGOS NATURALES. INCENDIOS.
- I.A-15** RIESGOS NATURALES. EROSIÓN
- I.A-16** RIESGOS NATURALES. INUNDACIÓN Y PUNTOS DE RIESGO
- I.A-17** RIESGOS NATURALES. DESLIZAMIENTOS.
- I.A-18** RIESGOS NATURALES. ZONAS CON LIMITACIONES CONSTRUCTIVAS POR PENDIENTES.

I.B.- AFECCIONES Y PROTECCIONES

- I.B-01** AFECCIONES JURIDICO ADMINISTRATIVA

I.C.- PLANEAMIENTO ANTERIOR

- I.C-01** ESTRUCTURA TERRITORIAL. P.G.O.U. 1996. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
- I.C-02** CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO P.G.O.U. 1996
- I.C-03** USOS, TIPOLOGIA Y ESPACIOS LIBRES. GESTIÓN DEL SUELO P.G.O.U. 1996

I.D.- INFRAESTRUCTURAS

- I.D-01** ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESTADO ACTUAL. PLANTA GENERAL
- I.D-02** ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESTADO ACTUAL. NUCLEOS
- I.D-03** SANEAMIENTO RESIDUAL Y PLUVIAL. ESTADO ACTUAL. NUCLEOS

- I.D-04** ALUMBRADO PÚBLICO. ESTADO ACTUAL. NUCLEOS
- I.D-05** RED ENERGIA ELECTRICA. ESTADO ACTUA. PLANTA GENERAL
- I.D-06** RED ENERGIA ELECTRICA. ESTADO ACTUAL. NUCLEOS

I.E.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y GENERAL P.G.O.U. DE ANTEQUERA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- I.E-01** CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANTEQUERA. (1/50.000)
- I.E-02** CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN. (1/15.000)

ORDENACIÓN GENERAL

- I.E-03** CALIFICACIÓN,USOS Y SISTEMAS. VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN. (1/3.000)
- I.E-04** CALIFICACIÓN,USOS Y SISTEMAS.LAS MONJILLAS,CAMINO DE CASABERMEJA (1/3.000)
- I.E-05** CALIFICACIÓN,USOS Y SISTEMAS.VENTA PASTELERO. (1/3.000)

PLANOS DE ORDENACIÓN.

P.A.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- P.A-01** CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN.
- P.A-02** CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. VILLANUEVA CONCEPCION
- P.A-03** CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. LAS MONJILLAS.VENTA PASTELERO.CAMINO DE CASABERMEJA
- P.A-04** CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN.
- P.A-05** USOS,EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES. VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN
- P.A-06** USOS,EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES. LAS MONJILLAS.VENTA PASTELERO.CAMINO DE CASABERMEJA

P.B.- ORDENACIÓN GENERAL.

P.B.1.- CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.

- P.B.01** CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN
- P.B.02** CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. LAS MONJILLAS.VENTA PASTELERO.CAMINO DE CASABERMEJA

AFECCIONES A CAUCES PÚBLICOS

- P.B.03** AFECCIONES A CAUCES PÚBLICOS. VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN
- P.B.04** AFECCIONES A CAUCES PÚBLICOS. LAS MONJILLAS.VENTA PASTELERO.CAMINO DE CASABERMEJA

P.B.2.- ALINEACIONES Y RASANTES.

- P.B.2-01** ALINEACIONES Y RASANTE. VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN
- P.B.2-02** ALINEACIONES Y RASANTE. LAS MONJILLAS.VENTA PASTELERO.CAMINO DE CASABERMEJA

P.B.3.- GESTIÓN.

- P.B.3-01** GESTIÓN: ÁREAS DE REPARTO. VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN
- P.B.3-02** GESTIÓN: ÁREAS DE REPARTO. LAS MONJILLAS.VENTA PASTELERO.CAMINO DE CASABERMEJA

P.B.4.- INFRAESTRUCTURAS.

- P.B.4-01** ABASTECIMIENTO DE AGUA. PROPUESTA. PLANTA GENERAL.
- P.B.4-02** SANEAMIENTO. PROPUESTA. PLANTA GENERAL.

P.B.5.- OBRAS HIDRÁULICAS.

- P.B.5-01** OBRAS HIDRÁULICAS. VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN. CUENCA 16.1 ARROYO DE SOLANA Y CUENCA 16.2 ARROYO DEL NACIMIENTO.

INDICE

TITULO I	
DISPOSICIONES GENERALES	14
CAPITULO 1	
OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	14
ARTÍCULO. 1.1.1.- OBJETO, ÁMBITO Y FINALIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE LA CONCEPCIÓN.	14
ARTÍCULO. 1.1.2.- NATURALEZA JURÍDICA DEL PLAN GENERAL	14
ARTÍCULO. 1.1.3.- VIGENCIA.....	15
ARTÍCULO. 1.1.4. ENTRADA EN VIGOR Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	15
ARTÍCULO. 1.1.5.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA	16
ARTÍCULO. 1.1.6.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN	16
ARTÍCULO. 1.1.7.- DETERMINACIONES DEL PGOU.....	17
ARTÍCULO. 1.1.8.- DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU	17
ARTÍCULO. 1.1.9.- DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA DEL PLAN GENERAL	20
ARTÍCULO. 1.1.10.- DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL PLAN GENERAL	21
ARTÍCULO. 1.1.11.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	21
ARTÍCULO. 1.1.12.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL	22
CAPITULO 2	
DERECHOS Y DEBERES DE LA CIUDADANÍA	24
ARTÍCULO. 1.2.1.- DERECHOS DE LA CIUDADANÍA	24
ARTÍCULO. 1.2.2.- DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL	25
ARTÍCULO. 1.2.3.- DERECHO A LA PARTICIPACIÓN	27
ARTÍCULO. 1.2.4.-DEBERES DE LA CIUDADANÍA	27
ARTÍCULO. 1.2.5.- DERECHOS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	28
ARTÍCULO. 1.2.6.- DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	29
ARTÍCULO. 1.2.7.- DEBER DE EDIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.....	30
ARTÍCULO. 1.2.8.- CONTENIDO DEL DEBER DE LA PROPIEDAD DE CONSERVACIÓN	31
ARTÍCULO. 1.2.9.-CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO Y ACCESIBILIDAD REFERENTES AL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA PROPIEDAD	31
ARTÍCULO. 1.2.10.- DEBER DE REHABILITACIÓN DE LA PROPIEDAD	33
ARTÍCULO. 1.2.11.- SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.....	34
ARTÍCULO. 1.2.12.- RUINA FÍSICA INMINENTE	35
ARTÍCULO. 1.2.13.- NORMAS GENERALES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.....	35
CAPITULO 3	
INSTRUMENTOS DE INNOVACION DEL PLAN GENERALDE ORDENACION URBANISTICA	35
ARTÍCULO. 1.3.1- RÉGIMEN GENERAL DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU	35
ARTÍCULO. 1.3.2.- MODIFICACIONES DEL PGOU	36

CAPITULO 4	
OTROS INSTRUMENTOS DE INNOVACION.....	38
ARTÍCULO. 1.4.1.- LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN	38

TITULO II
LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA..... 40

CAPITULO 1	
DISPOSICIONES GENERALES.....	40
ARTÍCULO. 2.1.1.- PRESUPUESTOS BÁSICOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU	40
ARTÍCULO. 2.1.2.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA	40
ARTÍCULO. 2.1.3.- INICIATIVA EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	41
ART. 2.1.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	42

CAPITULO 2	
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	43
ARTÍCULO. 2.2.1.- PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN	43
ARTÍCULO. 2.2.2.- PLANES ESPECIALES.....	44
ARTÍCULO. 2.2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE	47
ARTÍCULO. 2.2.4.- EXPEDIENTES DE ALINEACIONES Y/O RASANTES	48
ARTÍCULO. 2.2.5.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	48
ARTÍCULO. 2.2.6.- ESTUDIOS PREVIOS Y AVANCES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	48
ARTÍCULO. 2.2.7.- ORDENANZAS MUNICIPALES	48

CAPITULO 3	
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL.....	49
ARTÍCULO. 2.3.1.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SISTEMÁTICA Y ASISTEMÁTICA	49
ARTÍCULO. 2.3.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	49
ARTÍCULO. 2.3.3.- ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	50
ARTÍCULO. 2.3.4.- ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN	50
ARTÍCULO. 2.3.5.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN	50
ARTÍCULO. 2.3.6.- SISTEMA DE COOPERACIÓN	51
ARTÍCULO. 2.3.7.- SISTEMA DE EXPROPIACIÓN	51
ARTÍCULO. 2.3.8.- SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN	52
ARTÍCULO. 2.3.9.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA: ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.....	52
ARTÍCULO. 2.3.10.- CONTRIBUCIONES ESPECIALES	53
ARTÍCULO. 2.3.11.- LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	53
ARTÍCULO. 2.3.12.- OCUPACIÓN DIRECTA.....	53
ARTÍCULO. 2.3.13.- LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS	53

CAPITULO 4

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL:	55
PROYECTOS Y LICENCIAS URBANÍSTICAS	55
ARTÍCULO. 2.4.1.- PROYECTOS TÉCNICOS Y SUS CLASES	55
ARTÍCULO. 2.4.2.- PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	57
ARTÍCULO. 2.4.3.- PROYECTOS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	58
ARTÍCULO. 2.4.4.- PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	58
ARTÍCULO. 2.4.5.- PROYECTOS DE OBRAS MENORES.....	59
ARTÍCULO. 2.4.6.- PROYECTOS DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES.....	59
ARTÍCULO. 2.4.7.- ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL.....	59
ARTÍCULO. 2.4.8.- ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PUBLICAS	60
ARTÍCULO. 2.4.9.- PROCEDIMIENTO	60
ARTÍCULO. 2.4.10.- SUSPENSIÓN DEL PLAZO PARA NOTIFICAR LA RESOLUCIÓN EXPRESA....	61
ARTÍCULO. 2.4.11.- COMPETENCIA	61
ARTÍCULO. 2.4.12.- TITULARIDAD DE LAS LICENCIAS Y TRANSMISIÓN DE LAS MISMAS.....	61
ARTÍCULO. 2.4.13.- TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS	62
ARTÍCULO. 2.4.14.- CONTENIDO GENERAL DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA	62
ARTÍCULO. 2.4.15.- CONDICIONES GENERALES Y GARANTÍAS PARA LA EFECTIVIDAD DE LAS LICENCIAS.....	65
ARTÍCULO. 2.4.16.- CONDICIONES ESPECÍFICAS, REQUISITOS Y GARANTÍAS PARA LA EFECTIVIDAD DE CIERTOS TIPOS DE LICENCIAS.	67
ARTÍCULO. 2.4.17.- DERECHOS DE LICENCIA.....	67
ARTÍCULO. 2.4.18.- GARANTÍAS REGISTRALES VINCULADAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.	68
ARTÍCULO. 2.4.19.- LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN	68
ARTÍCULO. 2.4.20.- OTRAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA: DEBER DE REPARACIÓN Y LIMPIEZA Y CONSECUENCIA DEL ABANDONO DE LAS OBRAS.....	68
ARTÍCULO. 2.4.21.- EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.....	69
ARTÍCULO. 2.4.22.- CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS	69
ARTÍCULO. 2.4.23.- CONDICIONES Y DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS DE PARCELACIÓN DE TERRENOS	70
ARTÍCULO. 2.4.24.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS DE MOVIMIENTO DE TIERRAS	71
ARTÍCULO. 2.4.25.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN	71
ARTÍCULO. 2.4.26.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.....	75
ARTÍCULO. 2.4.27.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS DE MODIFICACIÓN DE USOS	76
ARTÍCULO. 2.4.28.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS DE INSTALACIÓN DE GRÚAS-TORRE	76
ARTÍCULO. 2.4.30.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS	78
ARTÍCULO. 2.4.31.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	79
ARTÍCULO. 2.4.32.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS DE COLOCACIÓN DE CARTELES Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS.....	79
ARTÍCULO. 2.4.33.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.....	80
ARTÍCULO. 2.4.34.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS LICENCIAS DE OBRAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	81

CAPITULO 5	
INSTRUMENTOS Y MEDIDAS DE PROTECCION.....	84
SECCION 1ª	
INSTRUMENTOS DE PROTECCION	84
ARTÍCULO. 2.5.1.- LOS INSTRUMENTO DE PROTECCIÓN Y SUS CLASES	84
ARTÍCULO. 2.5.2.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN	84
ARTÍCULO. 2.5.3.- NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN	85
ARTÍCULO. 2.5.4.-CATÁLOGOS DE BIENES PROTEGIDOS	85
SECCION 2ª	85
MEDIDAS DE PROTECCION	85
ARTÍCULO. 2.5.5.- DEFINICIÓN Y TIPOS.....	85
SECCION 3ª	
MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	86
ARTÍCULO. 2.5.6.- DEFINICIÓN Y TIPOS	86
ARTÍCULO. 2.5.7.- REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD	87
ARTÍCULO. 2.5.8.- TERRENOS NO EDIFICADOS	87
ARTÍCULO. 2.5.9.- SEGURIDAD Y DECORO PÚBLICO EN LOS EDIFICIOS	87
ARTÍCULO. 2.5.10.- INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA Y ESPACIOS LIBRES	88
ARTÍCULO. 2.5.11.- INTEGRACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN EL PAISAJE URBANO Y PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DEL ENTORNO	88
ARTÍCULO. 2.5.12.- CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO.....	89
ARTÍCULO. 2.5.13.- MEDIDAS DE CONSERVACIÓN DE LAS ESPECIES SILVESTRES LIGADAS AL MEDIO URBANO	89
SECCION 4ª	
MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO NATURAL	90
ARTÍCULO. 2.5.14.- CONTENIDO Y APLICACIÓN	90
ARTÍCULO. 2.5.15.- CONDICIONES GENERALES	90
ARTÍCULO. 2.5.16.- NUEVAS INFRAESTRUCTURAS.....	90
ARTÍCULO. 2.5.17.- ELEMENTOS PUBLICITARIOS	91
ARTÍCULO. 2.5.18.- PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES.....	91
ARTÍCULO. 2.5.19.- PROTECCIÓN DE LAS PISTAS Y CAMINOS RURALES.....	92
ARTÍCULO. 2.5.20.- PROTECCIÓN DEL SUELO.....	93
ARTÍCULO. 2.5.21.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE	94
ARTÍCULO. 2.5.22.- PROTECCIÓN LA FAUNA.....	94
SECCION 5ª	
MEDIDAS DE PROTECCION DEL DOMINIO PÚBLICO	95
ARTÍCULO. 2.5.23. - DETERMINACIONES GENERALES	95
ARTÍCULO. 2.5.24.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DE LOS SISTEMAS FLUVIALES	95
ARTÍCULO. 2.5.25.- PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS	97
SECCION 6ª	
MEDIDAS DE PROTECCION DE LOS RECURSOS HIDRICOS	98
ARTÍCULO. 2.5.26.- PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	98

SECCION 7ª	
MEDIDAS DE PREVENCION DE AVENIDAS E INUNDACIONES.....	100
ARTÍCULO. 2.5.27.- PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES	100
SECCION 8ª	
MEDIDAS DE PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ACUSTICA.....	102
ARTÍCULO. 2.5.28.- PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	102
SECCION 9ª	
MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARQUEOLOGICO.....	103
ARTÍCULO. 2.5.29.- NORMATIVA ARQUEOLÓGICA PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL	103
ARTÍCULO. 2.5.30.- MARCO LEGAL Y NORMATIVO.....	104
ARTÍCULO. 2.5.31.- CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES DE ÍNDOLE ARQUEOLÓGICA DECLARADOS O INCOADOS B.I.C.	107
SECCION 10ª	
MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.....	108
ARTÍCULO. 2.5.32.- CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES DE ÍNDOLE ARQUITECTÓNICA DECLARADOS O INCOADOS B.I.C Y BIENES DE CATALOGACIÓN GENERAL	108
ARTÍCULO. 2.5.33.- PROTECCIÓN DE INMUEBLES DE ÍNDOLE ARQUITECTÓNICA POR EL PGOU.	108
SECCION 11ª	
MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOLOGICO.....	109
ARTÍCULO. 2.5.34.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO DEL MEDIO RURAL: EDIFICACIONES E INSTALACIONES SINGULARES	109
ARTÍCULO. 2.5.35.- EDIFICACIONES PROTEGIDAS DEL MEDIO RURAL.....	110
SECCION 12ª	
CATÁLOGOS	110
ARTÍCULO. 2.5.36.- CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL	110
SECCION 13ª	
MEDIDAS DE PROTECCION DE LA VEGETACION, JARDINES Y ARBOLADO	111
ARTÍCULO. 2.5.37.- PROTECCIÓN GENERAL DE LA VEGETACIÓN	111
ARTÍCULO. 2.5.38.- PROTECCIÓN Y VALORACIÓN DE LOS ÁRBOLES	112
ARTÍCULO. 2.5.39.- INFRACCIONES, SANCIONES E INDEMNIZACIONES.....	112
ARTÍCULO. 2.5.40.- TALA DE ÁRBOLES Y SUPRESIÓN DE JARDINES.....	113
SECCION 14ª	
MEDIDAS DE PROTECCION Y PREVENCION AMBIENTAL.....	113
ARTÍCULO. 2.5.41.- LEGISLACIÓN APLICABLE	113
ARTÍCULO. 2.5.41.- INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL	113
ARTÍCULO. 2.5.42.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDOS A MEDIDAS DE PROTECCIÓN, PREVENCIÓN Y EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	114
ARTÍCULO. 2.5.43.- CALIFICACIÓN AMBIENTAL	115

ARTÍCULO. 2.5.44.- AUTORIZACIONES Y PERMISOS DE CARÁCTER AMBIENTAL	115
ARTÍCULO. 2.5.45.- ESTUDIO DE INSERCIÓN PAISAJÍSTICA	115
ARTÍCULO. 2.5.46.- CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL	116
SECCION 15ª	
INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJISTICA DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS .	116
ARTÍCULO. 2.5.47.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS	116
ARTÍCULO. 2.5.48.- PRINCIPIOS PARA LA INTEGRACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN EL TERRITORIO	116
ARTÍCULO. 2.5.49.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD	117
ARTÍCULO. 2.5.50.- CRITERIOS DE DISEÑO Y PLANIFICACIÓN	117
ARTÍCULO. 2.5.51.- DETERMINACIONES PARA LA FASE DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE	118
ARTÍCULO. 2.5.52.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN LADERAS	118
ARTÍCULO. 2.5.53.- INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DEL VIARIO.....	119
CAPITULO 6	
INSTRUMENTOS DE INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA VIVIENDA.....	119
SECCION 1ª	
DISPOSICIONES GENERALES.....	119
ARTÍCULO. 2.6.1.- INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.....	119
SECCION 2ª	
INSTRUMENTOS DE INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO	120
ARTÍCULO. 2.6.2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	120
ARTÍCULO. 2.6.3.- FINALIDAD Y DESTINO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	120
ARTÍCULO. 2.6.4.- INSTRUMENTOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	122
ARTÍCULO. 2.6.5. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE RESERVA DE TERRENOS.....	122
ARTÍCULO. 2.6.6.- ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	123
ARTÍCULO. 2.6.7.- LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	124
SECCION 3ª	
INSTRUMENTOS DE LA POLITICA MUNICIPAL DE VIVIENDA	125
ARTÍCULO. 2.6.8- PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	125
ARTÍCULO. 2.6.9.- DISPOSICIONES RELATIVAS A VIVIENDA PROTEGIDA	126
ARTÍCULO. 2.6.10.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA....	127
ARTÍCULO. 2.6.11.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	127
ARTÍCULO. 2.6.12.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN ESPECIFICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	127

TITULO III	
NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS	129
CAPITULO 1	
DETERMINACIONES GENERALES	129
ARTÍCULO. 3.1.1.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO	129
ARTÍCULO. 3.1.2.- TIPOS DE USOS.....	129
ARTÍCULO. 3.1.3.- REGULACIÓN DE LOS USOS.....	130
ARTÍCULO. 3.1.4.- SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS USOS	130
CAPITULO 2	
DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES	131
ARTÍCULO. 3.2.1.- CLASES DE USOS	131
ARTÍCULO. 3.2.2.- USO RESIDENCIAL	133
ARTÍCULO. 3.2.3.- USO INDUSTRIAL-PRODUCTIVO	133
ARTÍCULO. 3.2.4.- USO TERCARIO.....	133
ARTÍCULO. 3.2.5.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	135
ARTÍCULO. 3.2.6.- USO DE ESPACIOS LIBRES	138
ARTÍCULO. 3.2.7.- USO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS	138
ARTÍCULO. 3.2.8.- USO RURAL.....	140
ARTÍCULO. 3.2.9.- USO TURÍSTICO.....	140
ARTÍCULO. 3.2.10.- USO DE CAMPO DE GOLF	141
CAPITULO 3	
REGULACION ESPECÍFICA DEL USO RESIDENCIAL	141
ARTÍCULO. 3.3.1.- DEFINICIONES	141
ARTÍCULO. 3.3.2.- DEFINICIÓN Y CLASES	142
ARTÍCULO. 3.3.3.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD.....	142
CAPITULO 4	
REGULACION DEL USO INDUSTRIAL-PRODUCTIVO	143
ARTÍCULO. 3.4.1.- DEFINICIÓN Y CLASES	143
ARTÍCULO. 3.4.2.- PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LOS ALOJAMIENTOS	145
ARTÍCULO. 3.4.3.- SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL	146
ARTÍCULO. 3.4.4.- TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA	147
ARTÍCULO. 3.4.5.- CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO	148
ARTÍCULO. 3.4.6.- REGLAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES	148
ARTÍCULO. 3.4.7.- REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD	149
ARTÍCULO. 3.4.8.- MODIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS	149
ARTÍCULO. 3.4.9.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO	150
ARTÍCULO. 3.4.10- VERTIDOS INDUSTRIALES	152

CAPITULO 5	
REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO.....	152
ARTÍCULO. 3.5.1.- DEFINICIÓN	152
ARTÍCULO. 3.5.2.- RESERVA DE ESPACIOS DE APARCAMIENTO	153
ARTÍCULO. 3.5.3.- PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES	153
ARTÍCULO. 3.5.4.- CONDICIONES DE LAS PLAZAS DE GARAJE	155
ARTÍCULO. 3.5.5.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	156
ARTÍCULO. 3.5.6.- SUPUESTO ESPECIAL	157
ARTÍCULO. 3.5.7.- LICENCIAS.....	158
ARTÍCULO. 3.5.8.- ORDENANZAS DE APARCAMIENTO.....	158
CAPITULO 6	
REGULACION DEL USO COMERCIAL	158
ARTÍCULO. 3.6.1.- DEFINICIÓN Y CALIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL	158
ARTÍCULO. 3.6.2.- SUPERFICIE ÚTIL PARA LA EXPOSICIÓN Y VENTA AL PÚBLICO	158
ARTÍCULO. 3.6.3.- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES: CATEGORÍAS	159
ARTÍCULO. 3.6.4.- GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	159
TITULO IV	
NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS.....	160
CAPITULO 1	
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	160
ARTÍCULO. 4.1.1.- DEFINICIÓN Y TIPOS. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.....	160
ARTÍCULO. 4.1.2.- SISTEMAS Y TITULARIDAD JURÍDICA DEL SUELO.....	161
ARTÍCULO. 4.1.3.- USOS COMPATIBLES DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.....	162
ARTÍCULO. 4.1.4.- OBTENCIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES: SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.....	162
ARTÍCULO. 4.1.5.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	163
CAPITULO 2	
SISTEMA VIARIO	163
ARTÍCULO. 4.2.1.- DEFINICIÓN Y TIPOS	163
ARTÍCULO. 4.2.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICIÓN Y TIPOS	163
ARTÍCULO. 4.2.3.- CONDICIONES DE USO DEL SGV	164
ARTÍCULO. 4.2.4.- EJECUCIÓN Y PLANEAMIENTO ESPECIAL.....	164
ARTÍCULO. 4.2.5.- ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGV	164
ARTÍCULO. 4.2.6.- SISTEMA LOCAL VIARIO (SLV) DEFINICIÓN	167
ARTÍCULO. 4.2.7.- TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SLV.....	167
ARTÍCULO. 4.2.8.- DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO ESPECIAL DEL SLV ..	167
CAPITULO 3	
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	168
ARTÍCULO. 4.3.1.- COMPOSICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	168
ART. 4.3.6.- SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	169

CAPITULO 4	
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS	169
ARTÍCULO. 4.4.1.- DEFINICIÓN	169
ARTÍCULO. 4.4.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	169
CAPITULO 5	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	170
ARTÍCULO. 4.5.1.- DEFINICIÓN Y TIPOS	170
ARTÍCULO. 4.5.2.- USOS ADMITIDOS	171
CAPITULO 6	
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TECNICAS	171
ARTÍCULO. 4.6.1.- DEFINICIÓN Y TIPOS	171
ARTÍCULO. 4.6.2.- TITULARIDAD, DOMINIO Y ORGANISMO ACTUANTE	172
ARTÍCULO. 4. 6.3.- CONDICIONES DE USO	173
ARTÍCULO. 4.6.4.- URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	173
CAPITULO 7	
SITEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO_Y URBANIZABLE SECTORIZADO	173
ARTÍCULO. 4.7.1.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	173
ART. 4.7.2- ABONO DE LAS CONTRIBUCIONES A LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL	174
ARTÍCULO. 4.7.3.- EJECUCIÓN DIRECTA DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES.	174
CAPITULO 8	
SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	175
ARTÍCULO. 4.8.1.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	175
CAPITULO 9	
DOTACIONES PRIVADAS	175
ARTÍCULO. 4.9.1 .- DOTACIONES PRIVADAS.....	175
ARTÍCULO. 4.9.2.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES PRIVADAS	175
TITULO V	
DISPOSICIONES SOBRE SUELO URBANO	176
CAPITULO 1	
DISPOSICIONES GENERALES.....	176
ART. 5.1.1.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	176
ARTÍCULO. 5.1.2. CATEGORÍA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	177
ARTÍCULO. 5.1.3.- CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	178
ARTÍCULO. 5.1.4.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE SUELO URBANO	178

CAPITULO 2
REGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO 179

ARTÍCULO. 5.2.1.- ESTATUTO DE DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO..... 179
ARTÍCULO. 5.2.2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO..... 179
ARTÍCULO. 5.2.3.- PLAZOS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO 180

CAPITULO 3
REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 181

ARTÍCULO. 5.3.1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO..... 181
ARTÍCULO. 5.3.2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA REMITIDA..... 181
ARTÍCULO. 5.3.3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO 182
ARTÍCULO. 5.3.4.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO 183
ARTÍCULO. 5.3.5.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SIN DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO..... 184
ARTÍCULO. 5.3.6.- LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO..... 185
ARTÍCULO. 5.3.7. PRIORIDADES Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO..... 186
ARTÍCULO. 5.3.8. RELACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 187

TITULO VI
NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACION DE SECTORES: SECTORIZADO Y ORDENADO 188

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES 188

ARTÍCULO. 6.1.1.- DELIMITACIÓN 188
ARTÍCULO. 6.1.2.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE 188
ARTÍCULO. 6.1.3.- DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES 189

CAPÍTULO 2
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO 190

ARTÍCULO 6.2.1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO U ORDENADO..... 190
ARTÍCULO. 6.2.2.- EL ESTATUTO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO. . 190
ARTÍCULO. 6.2.3.- DETERMINACIONES DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN..... 193
ARTÍCULO. 6.2.4.- URBANIZACIÓN..... 194
ARTÍCULO. 6.2. 5.- MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. 194
ARTÍCULO. 6.2.6.- DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN 194
ARTÍCULO. 6.2.7.- PLAZO DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN 194
ARTÍCULO. 6.2.8.- RELACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO..... 195
ARTÍCULO. 6.2.9.- EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 195

TÍTULO VII	
NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	196
ARTÍCULO. 7.1.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	196
ARTÍCULO. 7.1.2.- ORDENACIÓN. DISPOSICIONES PRELIMINARES.....	196
ARTÍCULO. 7.1.3.- FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES NO SECTORIZADOS.....	198
ARTÍCULO. 7.1.4.- ACUERDO MUNICIPAL DE FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN	198
ARTÍCULO. 7.1.5.- CONDICIONES GENERALES PARA LA SECTORIZACIÓN	199
ARTÍCULO. 7.1.6.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SECTORIZACIÓN	200
ARTÍCULO. 7.1.7.- INCORPORACIÓN A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO	201
TÍTULO VIII	
NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	202
CAPITULO 1.....	202
REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	202
SECCION 1ª	202
DISPOSICIONES GENERALES.....	202
ARTÍCULO. 8.1.1.- DEFINICIÓN	202
ARTÍCULO. 8.1.2.- CATEGORÍAS Y DELIMITACIÓN	203
ARTÍCULO. 8.1.3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.....	203
ARTÍCULO. 8.1.4.- NECESIDAD DE FORMULACIÓN DE PLANES ESPECIALES O PROYECTOS DE ACTUACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE	203
ARTÍCULO. 8.1.5.- COMPATIBILIDAD CON OTRAS LEGISLACIONES.....	204
ARTÍCULO. 8.1.6.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE	204
ARTÍCULO. 8.1.7.- PARCELACIÓN Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN.....	205
ARTÍCULO. 8.1.8.- TRAMITACIÓN DE EVENTUALES MODIFICACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE	206
SECCION 2ª	
REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	207
ARTÍCULO. 8.1.9.- CONDICIONES GENERALES DE USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE	207
ARTÍCULO. 8.1.10.- USOS PERMITIDOS	207
ARTÍCULO. 8.1.11.- USOS PROHIBIDOS	208
ARTÍCULO. 8.1.12.- USOS ESPECÍFICOS DEL APROVECHAMIENTO PRODUCTIVO DEL MEDIO FÍSICO	209
CAPITULO 2	
TIPOS DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	210
SECCIÓN 1ª	
ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	210
ARTÍCULO. 8.2.1.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SNU	210
ARTÍCULO. 8.2.2.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SNU	211
ARTÍCULO. 8.2.3.- CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SNU	212
ARTÍCULO. 8.2.4.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE	213

ARTÍCULO. 8.2.5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y CAMPAMENTOS DE TURISMO EN EL SNU	214
ARTÍCULO. 8.2.6.- INSTALACIONES Y ACTIVIDADES DE CARÁCTER ESPECIAL. CANTERAS Y VERTEDEROS.....	215
SECCIÓN 2ª	
ACTUACIONES SIN LA CONSIDERACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO EN EL SUELO NO URBANIZABLE	216
ARTÍCULO. 8.2.7.- ACTUACIONES QUE NO SON CONSIDERADAS DE INTERÉS PÚBLICO	216
ARTÍCULO. 8.2.8.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS OBRAS O INSTALACIONES QUE SEAN PRECISAS PARA EL DESARROLLO DE EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS O ANÁLOGAS	217
ARTÍCULO. 8.2.9.- CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.....	221
ARTÍCULO. 8.2.10.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DE CARÁCTER RURAL VINCULADAS A UN DESTINO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL.....	222
ARTÍCULO. 8.2.11.- TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES	223
CAPITULO 3	
NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	223
ARTÍCULO. 8.3.1.- CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-R)	223
CAPITULO 4	
NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.....	224
ARTÍCULO. 8.4.1.- NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD).....	224
CAPITULO 5	
NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	232
ARTÍCULO. 8.5.1.- CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	232
ARTÍCULO. 8.5.2.- ENCLAVES NATURALES EXCEPCIONALES (SNUP-EN).....	232
ARTÍCULO. 8.5.3.- ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (SNUP-IP).....	233
ARTÍCULO. 8.5.4.- ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL (SNU-IF).....	234
CAPITULO 6	
NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.....	236
ARTÍCULO. 8.6.1.- CLASIFICACIÓN	236
ARTÍCULO. 8.6.2.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (BIC Y SNUP-YAM).....	236
ARTÍCULO. 8.6.3.- CAUCES NATURALES.....	236
ARTÍCULO. 8.6.4.- VÍAS PECUARIAS (SNUP-VP).....	237
ARTÍCULO. 8.6.5.- DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS (SNUP-DPC)	238
ARTÍCULO. 8.6.6.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	239
ARTÍCULO. 8.6.7.- MONTES PÚBLICOS.....	240

CAPITULO 7
INFRAESTRUCTURAS EN SUELOS NO URBANIZABLES.....240

ARTÍCULO. 8.7.1.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS QUE
INELUDIBLEMENTE HAYAN DE SITUARSE EN LOS ESPACIOS CLASIFICADOS COMO SUELOS NO
URBANIZABLES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA O POR LA PLANIFICACIÓN
URBANÍSTICA240

CAPITULO 8
PLANEAMIENTO ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.....243

SECCIÓN 1ª
PLANES ESPECIALES EN LOS ÁMBITOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT
RURAL DISEMINADO Y PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO RURAL243

ARTÍCULO. 8.8.1.- PLANES Y NORMAS PARTICULARES243

TITULO IX
REGIMEN TRANSITORIO246

PRIMERA.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO.....246
CUARTA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO
GENERAL.248
QUINTA.- PARCELAS EN SUELO URBANO.....248
SEXTA. EDIFICACIONES Y USOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.248
SÉPTIMA.- FUERA DE ORDENACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE250
NOVENA.- ZONA CAUTELAR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO POR APLICACIÓN DEL PLAN DE
PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES.....254
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.....255

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1 OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Artículo. 1.1.1.- Objeto, Ámbito y Finalidad del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de la Concepción.

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana es el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Villanueva de la Concepción que conforma el ámbito de su aplicación, así como la organización de su gestión y ejecución de acuerdo a la legislación vigente, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la legislación complementaria y sectorial así como, en lo que proceda, la Ley del Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. De acuerdo con el principio de desarrollo sostenible, son fines del presente Plan General, así como la de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los art. 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el art. 10.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el art. 3 de la LOUA y el art. 2 de la Ley del Suelo del Estado, propiciando el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre la ciudadanía, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.

3. El presente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Concepción, sustituye a los precedente documentos o normas del planeamiento general del municipio (Plan General de Ordenación Urbana de Antequera, aprobado definitivamente en octubre de 1997), que quedan derogados y sustituidos a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas que resulten procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

Artículo. 1.1.2.- Naturaleza jurídica del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de la Concepción posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la normativa de la vigente legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 1.1. 3.- Vigencia

1. El Plan General mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se proceda a su innovación íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales revisiones parciales o modificaciones.
2. Las previsiones programadas por el Plan serán de ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento. Transcurrido dicho periodo, el Ayuntamiento considerará la oportunidad de su revisión parcial o total.
3. En cualquier momento, y en todo caso, cada cuatro años el Ayuntamiento constatará el cumplimiento de ejecución de sus previsiones, para en su caso, ajustar las determinaciones de programación, ordenación y gestión de carácter potestativo e incorporar otras no establecidas conforme al procedimiento establecido al efecto por la legislación vigente.

Artículo. 1.1.4. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana

1. El presente Plan General entrará en vigor una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, con indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en el de la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto de la Junta de Andalucía 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos, y se crea el Registro Autonómico.
2. La entrada en vigor del Plan General, conlleva los efectos de ejecutividad, obligatoriedad y publicidad.
 - a) Ejecutividad, que conlleva la facultad de emprender tanto por los particulares como por las Administraciones Públicas implicadas, la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstas.
 - b) Obligatoriedad, lo que implica:
 - b.1) El deber del cumplimiento de todas las determinaciones del Plan y de la legalidad urbanística, tanto para el Ayuntamiento como para los particulares, dicho cumplimiento podrá instarse por cualquiera, mediante su solicitud al órgano municipal competente y en su caso interponer recurso administrativo o jurisdiccional. El Ayuntamiento deberá contestar los recursos administrativos que a tal fin se presenten en el plazo legalmente establecido. La ciudadanía directamente o por representación podrá ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones establecidas en el presente Plan General, así como, las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental y de los proyectos de ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
 - b.2) Cuando la legislación urbanística y las presentes normas abran a los particulares la iniciativa en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la

presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación vigente.

b.3) Cuando el proceso de aprobación de los instrumentos de ordenación se inicie de oficio por el Ayuntamiento o por otra Administración Pública competente, pero la aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración Pública, se entenderá definitivamente aprobado una vez cumplido el plazo señalado por la legislación vigente para su resolución.

c) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo el Plan General o a recabar del Ayuntamiento información sobre su contenido en los términos y con el alcance determinados en el art.1.2.2 del presente PGOU.

Artículo. 1.1.5.- Declaración de utilidad pública

La aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana, así como los instrumentos que lo desarrollen y de delimitación de las unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y demás bienes correspondientes a los fines de expropiación o constitución de servidumbre, que en todo caso incluirá los terrenos necesarios para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios.

Artículo. 1.1.6.- Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones ejecutadas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que sean disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificados como fuera de ordenación.

2. La disconformidad con el nuevo planeamiento puede ser parcial o total.

a) Se considerará que existe disconformidad parcial en los edificios en los que exista diferencia con el uso permitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos en las normas particulares de las Zonas de Ordenanzas.

En estos casos, se podrá autorizar además de las obras de mera conservación, las de consolidación y acondicionamiento que no suponga reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

Excepcionalmente se podrán autorizar obras de rehabilitación con el objeto de redistribución interior de la edificación, sin que genere aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

b) Se considerará que existe disconformidad total en los edificios o instalaciones que cuenten con una incompatibilidad integral o absoluta con las determinaciones del presente Plan General por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

b.1) Cuando los edificios o instalaciones se encuentren en terrenos en los que el planeamiento los destine a espacios libres, equipamiento, red viaria, o sistemas de infraestructuras.

b.2) Cuando la edificación o parcela está destinada a un uso considerado en el nuevo planeamiento como incompatible.

b.3) Cuando la edificación se encuentra en tal estado, que es susceptible de ser declarado en ruina y además es disconforme con el uso, alineación o alturas determinadas en el presente Plan en los planos o fichas.

b.4) En los edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación integral, por incompatibilidad absoluta no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o aquellas que conlleven la posibilidad de aumento de su valor de expropiación.

En estos casos se podrán realizar obras de reparación y conservación necesarias para asegurar la habitabilidad del bien o la utilización del mismo conforme a su destino. Así mismo, las edificaciones construidas de acuerdo con el planeamiento anterior, podrán destinarse a nuevos usos siempre que se encuentren en buen estado de conservación, siempre que la actividad tenga carácter provisional y para su puesta en funcionamiento no precise obras de reforma, salvo aquellas precisas para su acondicionamiento.

Artículo. 1.1.7.- Determinaciones del PGOU

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y necesarias para conformar el modelo territorial por el que opta el municipio.
2. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, el carácter de estas determinaciones son estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
3. El Plan General, establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. Con la clasificación, el Plan divide los terrenos del municipio en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable con sus respectivas subclasificaciones o categorías.
4. Para el suelo urbano y urbanizable, la clasificación define usos, densidades y edificabilidades globales y para el no urbanizable sus usos globales

Artículo. 1.1.8.- Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del PGOU

1. Las determinaciones estructurales están constituidas por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan, al objeto de organizar de modo adecuado la ocupación del territorio conforme a los criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación medioambiental natural y urbana y asegurar los movimientos de población en el municipio.

La ordenación estructural, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, queda integrada por las siguientes determinaciones:

2. Las que establece la clasificación urbanística de cada terreno, determinando su clase y categoría. El Plan General distingue, las siguientes clases y categorías de suelo, que delimita en sus planos de ordenación:

a) Suelo Urbano:

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- * Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- * Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el presente P.G.O.U. e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- * Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

El Plan General establece las siguientes categorías de suelo urbano:

- a.1) Suelo Urbano no consolidado: Aquel que el Plan General identifica como tal por concurrir en él cualquiera de los distintos supuestos contemplados por el art. 45.2.b de la LOUA.
- a.2) Suelo urbano no consolidado con Planeamiento aprobado (SUNC-PA). Aquel que teniendo en el anterior Plan características de suelo urbano no consolidado sometido a planeamiento de desarrollo, a la entrada en vigor del presente Plan cuente con planeamiento aprobado, en curso de ejecución y que el Plan General respete sus determinaciones.
- a.2) Suelo urbano no consolidado Área de Reforma Interior (SUNC-ARI). Aquel que teniendo características de suelo urbano consolidado, necesite de reurbanización o se planteen nuevas cesiones de suelos dotacionales.
- a.3) Suelo urbano consolidado.- Estará constituido por aquellos terrenos urbanos en los que no concurren las circunstancias indicadas en alguno de los apartados anteriores y que por tanto están urbanizados o tienen la condición de solar.

b) En Suelo Urbanizable:

Constituyen el Suelo Urbanizable los así delimitados por el Plan para expresar su modelo de ordenación y crecimiento. Establece las siguientes categorías:

- b.1) Suelo Urbanizable sectorizado.- Aquel que está integrado por los terrenos necesarios y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles determinados por el municipio y que a estos efectos delimita el presente Plan.
- b.2) Suelo Urbanizable sectorizado ordenado.- Aquel que está integrado por los terrenos que formen sectores a los que el Plan les dota directamente de una ordenación detallada que legitima la actividad de su ejecución.

b.3) Suelo Urbanizable sectorizado ordenado con planeamiento aprobado.- (SURO-PA): Aquel suelo urbanizable del Plan anterior, que a la entrada en vigor del presente Plan cuente su planeamiento de desarrollo aprobado, en curso de ejecución y que el Plan respete sus determinaciones.

b.4) Suelo urbanizable no sectorizado.- Aquellos terrenos que el Plan considera como tal, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible y pueden constituir las reservas de suelo necesarias para posibilitar el crecimiento urbano en el entorno inmediato a los desarrollos previstos a corto y medio plazo una vez agotados los suelos urbanizables sectorizados de acuerdo a las condiciones de sectorización de esta normativa.

c) Suelo no urbanizable:

Aquellos terrenos que el Plan integra en esta clase de suelo, en alguna de las siguientes categorías:

c.1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística, que incluye.

* Aquellos terrenos que presentan valores forestales y paisajísticos merecedores de protección y que no se encuentran protegidos por legislación específica.

* Asimismo, se incorporan en esta categoría aquellos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

c.2) Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica
Aquellos espacios que, por su singular interés ambiental, territorial o paisajístico resultan excepcionales dentro del contexto provincial y regional o están incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de la Junta de Andalucía y/o en la Red Natura 2000, o porque constituyen bienes de dominio público o son zonas inundables, teniendo una regulación específica en la normativa sectorial del Estado o la Comunidad Autónoma.

c.3) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Aquellos espacios que es necesario la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

c.4) Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado
Aquellos terrenos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características es procedente preservar, atendidas las características propias del municipio.

d) Los que el Plan identifica como terrenos calificados como Sistemas Generales, tanto municipales como los de interés del Estado o de la Comunidad Autónoma.

A estos efectos el Plan identifica como Sistemas Generales a aquellos terrenos y construcciones de destino dotacional público, necesarios para asegurar la racionalidad y

coherencia del desarrollo urbano y territorial del municipio y garanticen el estándar adecuado según las necesidades a sus habitantes. Esta red básica está formada:

d.1) Parque, jardines y espacios públicos actuales y previsibles necesarios para constituir un estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante.

d.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, de carácter supramunicipal o municipal elegidos por sus dimensiones, posición estratégica, o destino específico integran la estructura general del municipio.

3. En el suelo urbano usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado las que determinan los usos, densidades, y edificabilidades globales de cada sector.

4. En el suelo urbanizable no sectorizado, la determinación de los usos incompatibles, las condiciones de sectorización, la adecuada inserción en la estructura de la ordenación y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

5. La delimitación y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.

6. Las que establecen el régimen de protección y servidumbre de los bienes de dominio público.

7. Los ámbitos de especial protección en los centros históricos de interés, así como los elementos y sus determinaciones, definidos por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

8. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes.

9. La normativa e identificación de los ámbitos del hábitat rural diseminado a los que se refiere el art. 46.1.g de la LOUA y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

10. En cada área o sector con uso residencial la reserva de los terrenos equivalentes al menos al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo. 1.1.9.- Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General

Se considera ordenación pormenorizada, aquella que tiene por finalidad la ordenación precisa y detallada de ámbitos determinados o la definición de sus criterios y directrices, para la redacción de la ordenación detallada en los mismos, se entenderá por preceptiva, de conformidad con el art. 10.2.a) de la LOUA, las siguientes:

1. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada, el trazado pormenorizado de su trama, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, sus usos pormenorizados y sus ordenanzas de aplicación.
2. En el suelo urbano no consolidado:
 - a) La delimitación de las áreas de reforma interior y de los distintos sectores que precisen planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada y la definición de sus objetivos.
 - b) La asignación de usos, densidades y edificabilidades globales, para cada una de las áreas de reforma interior.
 - c) La delimitación de Áreas de Reparto y sus aprovechamientos medios.
3. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para su ordenación
4. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tenga carácter estructural.
5. La definición de los elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, histórico, arquitectónico, cultural, o paisajístico que no se hayan definido de carácter estructural.
6. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación en las áreas del suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Artículo. 1.1.10.- Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en el apartado 1 del artículo anterior (1.1.9.) de conformidad con lo establecido en el art. 10 2. b) de la LOUA, se entenderán como potestativas para los Suelos Urbanos No Consolidados y los Suelos Urbanizables para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

Cualquiera otra determinación no preceptiva tendrá carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable. Este carácter de recomendación deberá entenderse como indicativo a efecto de las soluciones concretas que sobre volúmenes, trazado viario o de otro tipo se incorporan por el Plan General, pudiendo ser alteradas por el planeamiento de desarrollo.

Artículo. 1.1.11.- Documentación del Plan General

1. La documentación del presente Plan General de Ordenación Urbana constituye una unidad coherente que debe interpretarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. El Plan General de Ordenación Urbana está constituido por los siguientes documentos:

Tomo I.	Memoria Informativa
Tomo II.	Memoria de Ordenación y Gestión
Tomo III.	Normativa Urbanística
Tomo IV.	Normas de la Edificación y Normas Técnicas de Urbanización
Tomo V.	Fichas Urbanísticas
Tomo VI.	Síntesis del Estudio de Impacto Ambiental
Tomo VII.	Estudio de Impacto Ambiental
Tomo VIII.	Inventario y Unidades Ambientales
Tomo IX.	Infraestructuras
Tomo X.	Memoria de Sostenibilidad Económica
Anexo. A.I	Patrimonio Arqueológico
Anexo. A.II	Vías Pecuarias
Anexo. A.III	Puntos de riesgo de inundación
Anexo. A.IV	Alegaciones
Planos. I.A	Información del Medio Físico
Planos. I.B	Afecciones y Protecciones
Planos I.C	Planeamiento anterior
Planos I.D	Información de Infraestructuras
Planos P.A	Ordenación Estructural
Planos P.B	Ordenación General
Planos P.B.1.	Calificación , Usos y Sistemas
Planos P.B.2.	Alineaciones y Rasantes
Planos P.B.3	Gestión
Planos P.B.4.	Infraestructuras
Planos P.B.5.	Obras hidráulicas

Artículo. 1.1.12.- Criterios de interpretación del Plan General

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

2. Las determinaciones del presente Plan se interpretarán en base a su contenido y con sujeción a los objetivos, espíritu y finalidad expresados en los distintos documentos del Plan, la legislación vigente competente, la jurisprudencia dictada por los órganos jurisdiccionales y el Consejo Consultivo de Andalucía. A este respecto, los documentos integradores del Plan se entenderán que tienen un carácter unitario, habiéndose de aplicar sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo y la realidad social del momento en que se aplican.

3. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Normativa y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general, el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, resultase, conforme al principio de coherencia interna, que la finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimentan mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

4. Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son los documentos de Normas Urbanísticas, Planos y Fichas de Ámbitos de Planeamiento, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.
5. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán éstos últimos los que prevalezcan.
6. Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos, o que del resto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos con idéntica escala y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia a efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación pormenorizada completa.
7. Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, y a los ámbitos de Sectores de planeamiento parcial en las áreas de Suelo Urbanizable, tienen validez de aproximación pues obedecen a mediciones realizadas sobre una base cartográfica a escala 1/2.000.
8. En los supuestos de no coincidencia de la medición del Plan General con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el Instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, deberá corregir el dato de la superficie, fijándolo definitivamente mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales), a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, así como las cesiones de áreas libres y equipamientos en proporción a la superficie real.
9. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquellas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
- 10.- De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se aprecien conforme a las reglas establecida anteriormente, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social de la propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, para lograr un desarrollo sostenible y equilibrado de la ciudad y una utilización racional de los recursos naturales. Para ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al mayor grado de protección del patrimonio, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.
11. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen siguiendo las indicaciones contempladas en este artículo,

previo informe técnico-jurídico, y ello sin perjuicio de que otros órganos de la Administración Autonómica o estatal, gestores del Plan o que intervengan en su desarrollo con motivo de evacuación de informes o el otorgamiento de autorizaciones, puedan igualmente interpretarlo en el ejercicio de su competencia, resolviéndose las discrepancias mediante los mecanismos legales en cada caso.

12. Los simples errores materiales o de hecho, que se detecten se resolverán mediante acuerdo de la administración u órgano que adoptó el acuerdo de aprobación definitiva en los términos que legalmente estén establecidos, pudiendo en todo caso el Ayuntamiento promoverlos.

13. Los actos realizados al amparo del presente Plan que persigan un resultado prohibido o contrario al mismo, o al ordenamiento jurídico, se consideraran ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

CAPITULO 2 DERECHOS Y DEBERES DE LA CIUDADANIA

Artículo. 1.2.1.- Derechos de la ciudadanía

Con este Plan General se reconoce a toda la ciudadanía de Villanueva de la Concepción, los siguientes derechos:

a) A disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño y condiciones técnicas de edificación, de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan y lo previsto en la legislación sobre la materia. A este respecto el Ayuntamiento impulsará en colaboración con la Administración Autonómica y los Agentes Económicos y Sociales cuantas medidas sean necesarias para crear una oferta real, importante y a precios adecuados de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en alquiler y en propiedad.

b) A vivir en libertad en el medio en el que habita, y en un domicilio libre de ruido u otras emisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación vigente.

c) A vivir en un medio ambiente y en un paisaje adecuado.

d) A tener acceso, en condiciones de igualdad y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos que demanda la calidad y la cohesión urbana, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate. A este respecto se promoverá el mantenimiento y desarrollo de los servicios básicos y de las zonas verdes fácilmente accesibles para todos los ciudadanos de cualquier condición y a una distancia adecuada para su utilización y disfrute.

e) A acceder a la información de la que disponga el Ayuntamiento, sobre la ordenación territorial y urbana del municipio de Villanueva de la Concepción y su evaluación ambiental,

sin que para ello estén obligados a declarar un interés determinado y cualquiera que sea su nacionalidad, domicilio o sede social.

f) A obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos en el presente Plan General y en la normativa vigente.

g) A ser informados por el Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción, de forma completa, por escrito y en plazo del régimen y de las condiciones urbanísticas aplicables a un terreno concreto, en los términos dispuestos por este Plan y por la legislación vigente.

h) A participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualquier instrumento de ordenación y ejecución urbanística y de su evaluación ambiental, mediante la formulación de alegaciones, sugerencias, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas, y a obtener de la Administración municipal una respuesta motivada, conforme a lo dispuesto en el presente Plan y a la legislación vigente.

i) A ejercer la acción pública, para hacer respetar las determinaciones del presente Plan, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental y de los proyectos para su ejecución en los términos previstos en el presente Plan y en la legislación vigente.

Artículo. 1.2.2.- Derecho a la Información Urbanística y Medioambiental

1. El Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción publicará el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Concepción, así como todos los instrumentos de desarrollo del planeamiento para facilitar su estudio y conocimiento.

2. El derecho a la información urbanística y medioambiental, supone la obligación municipal de facilitar a los ciudadanos y ciudadanas, en un plazo razonable, de manera oral o por escrito, de toda la información de la que disponga el Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción, sobre los criterios y previsiones de su ordenación territorial y urbana, así como asistir a los mismos en su búsqueda de información, facilitando así mismo a los propietarios y propietarias, el cumplimiento de sus deberes legales.

3. El acceso a esta información se hará efectivo mediante los procedimientos abajo relacionados, que se tramitarán prioritariamente vía telemática:

a) Consulta directa

Toda persona física o jurídica, tiene derecho a examinar, previa solicitud, y de manera gratuita, cualquier documentación de carácter urbanístico que obre en poder de los servicios municipales. Si se solicita copia de la documentación se deberá abonar el coste que se determine.

b) Consultas previas.

Podrán plantearse consultas previas a la petición de licencias o a cualquier desarrollo de instrumento de planeamiento, sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada.

c) Consultas mediante la emisión de informes urbanísticos.

Toda persona podrá solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un terreno o construcción del municipio. La información deberá emitirse en el plazo de un mes

d) Cédulas o certificaciones.

Se trata del documento por el que el órgano competente del Ayuntamiento certifica el régimen urbanístico aplicable a un terreno o construcción.

La cédula se emitirá en el plazo máximo de dos meses. Este plazo quedara suspendido cuando se requiera al solicitante datos complementarios sobre localización o aquellos antecedentes que fuesen precisos para la emisión de la información requerida.

El valor acreditativo de la Cédula se entenderá, sin perjuicio de los errores materiales o de hecho que puedan contener.

4. El Ayuntamiento podrá denegar motivadamente, la información solicitada cuando concurren algunas de las circunstancias siguientes.

a) Que la información no obre en poder del Ayuntamiento.

b) Que la solicitud esté formulada de manera genérica o sea irrazonable.

c) Que la solicitud se refiera a material en curso de elaboración o inconcluso, entendiéndose por ello, aquella información sobre materias en las que el Ayuntamiento está trabajando. En este caso en la denegación de la solicitud se mencionará el tiempo previsto para terminar su elaboración.

d) Que se trate de datos que estén protegidos por la legislación sobre protección de datos de carácter personal, de propiedad intelectual, industrial o de carácter comercial.

5. La información incorrecta facilitada, así como la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en que esta surta efectos, dará derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

6. Con el fin de garantizar la publicidad y la información de los ciudadanos y ciudadanas, el Ayuntamiento mantendrá un Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con la Ley 7/2002 artículos 7.1, 30 y 95, y 16 respectivamente y se formalizarán de conformidad con el artículo 9 del Decreto 2/2004 de 7 de Enero. Todos estos Registros, así como, los que se pudieran establecer en desarrollo del mismo y las resoluciones y sentencias que les afecten serán públicos. Cualquier persona tendrá derecho a acceder a los mismos y a obtener certificados o copias de su contenido.

7. Las copias de la documentación y planimetría que se solicite, así como los informes por escrito o las certificaciones, tendrán los costos que se determinen por la Ordenanza municipal correspondiente.

8. Todos los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanística que se lleven a efecto en desarrollo del presente Plan, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto se suscriban, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación vigente en la materia. Dicha publicación debe hacerse en forma y con el contenido adecuado que determine la legislación y las presentes normas.

Artículo. 1.2.3.- Derecho a la participación

La ciudadanía tiene derecho a participar en los procesos de elaboración, formulación, tramitación y gestión correspondientes al desarrollo del presente Plan, mediante la presentación de alegaciones, propuestas o sugerencias durante los periodos de información pública al que preceptivamente deban ser sometidos los actos urbanísticos. Estas alegaciones, sugerencias o propuestas deberán ser contestadas y debidamente justificadas si se encuentran en plazo en el mismo acto de la resolución del acto administrativo, y si se presentan en cualquier otro momento fuera de plazo se entenderán como una información y se actuará de acuerdo con lo dispuesto en el art.1.2.2 de estas Normas.

El Ayuntamiento asegurara la participación de los interesados y de sus entidades representativas y de todos los particulares. Para ello deberá promover, en todo caso, antes y durante el trámite de las informaciones públicas las actividades que en función del tipo u objeto del acto urbanístico sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana. A este respecto el Ayuntamiento impulsará la publicidad telemática de las actividades urbanísticas, permitiendo que los ciudadanos y ciudadanas interesadas presenten alegaciones o sugerencias vía telemática y sean contestadas en plazo en la misma forma, así mismo, impulsara métodos de diagnostico participativo, cuando considere oportuno su necesidad u otros métodos de participación avanzada.

Especial consideración se tendrá en la tramitación de modificaciones, revisiones parciales o instrumentos de ordenación que afecten a ámbitos de suelo urbano consolidado de ámbito reducido y específico, que afecten o puedan afectar a población existente, en estos casos deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle y pueda participar en el desarrollo del mismo.

Artículo. 1.2.4.-Deberes de la ciudadanía

La ciudadanía tiene los siguientes deberes urbanísticos y medioambientales con relación al contenido del Plan General de Ordenación Urbana:

a) A respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico, y el paisaje natural y urbano.

b) A abstenerse de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.

c) A respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público, de las infraestructuras y de los servicios urbanos.

d) A abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.

e) A cumplir los requisitos y condiciones a la que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

El Ayuntamiento, dictará la correspondiente Ordenanza para tipificar las conductas contrarias de estos deberes, sancionar a los responsables y ordenar que se adopten las medidas oportunas de reposición de los daños que se hayan producido.

Artículo. 1.2.5.- Derechos de la propiedad del suelo

1. Las personas propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que éstos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por la legislación. El ejercicio de estos derechos estará condicionado al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación y las presentes Normas.

2. La previsión de edificabilidad que marca el Plan General para un terreno concreto, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad por el propietario o propietaria se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso, al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación vigente en la materia y en las presentes normas.

3. La facultad de edificar sobre un terreno apto para ello, que emana del derecho de propiedad, lo será en los términos, para el uso o usos determinados, y con los requisitos y condiciones establecidos en las presentes normas y en la legislación vigente. Este acto de edificación, requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo legalmente. Su denegación deberá ser motivada y en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la legislación vigente.

4. Las personas propietarias podrán participar en la ejecución de actuaciones de urbanización que conlleven transformación urbanística al pasar de un ámbito de suelo rural a suelo urbanizado, siempre en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación, en los términos y plazos que indique la legislación vigente.

5. Todas las facultades que emanan del derecho de propiedad alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen las previsiones de los instrumentos de ordenación y este Plan, y de conformidad con la legislación vigente y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público. En cualquier caso el uso urbanístico del subsuelo estará subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

Sin perjuicio de la aplicación preferente que dispongan las normas concretas de regulación de los usos pormenorizados, el aprovechamiento del subsuelo si se destina a aparcamientos, trasteros, o a instalaciones técnicas, equipamientos y servicios no computa a efectos de edificabilidad.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento de desarrollo no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

6. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado o no, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento atribuido al suelo y al subsuelo de un terreno por el instrumento de planeamiento. En este sentido, el aprovechamiento subjetivo del subsuelo únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

7. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán el derecho de formular al municipio consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, debiendo el Ayuntamiento contestar en el plazo máximo de tres meses.

8. Todo el régimen de derechos y de deberes pertenecientes a las personas propietarias relativos al proceso de urbanización y edificación, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

9. La ordenación prevista en el Plan no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización salvo en los supuesto previstos expresamente en la Ley.

Artículo. 1.2.6.- Deberes de la propiedad del suelo

1. Las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos al siguiente régimen general de deberes:

- a) Deber de destinarlos al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.
- c) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación, así como conservar y restaurar la masa vegetal existente, jardines y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
- d) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente natural y urbano y el paisaje, y sobre el patrimonio arquitectónico, arqueológico, histórico y natural.

- e) Abstenerse de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.
- f) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- g) Cumplir las normas y directrices tanto de legalidad impuesta por la ordenación urbanística, como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública supone el urbanismo, de conformidad con la legislación vigente y este Plan.

2. En concreto y según la categoría de suelo de que se trate deberá cumplir las Normas establecidas en este Plan y los plazos previstos en el mismo o indicados en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su defecto, el plazo será de cuatro años desde que los terrenos alcancen la condición de solar o ya dispongan de ella, así como en su caso, completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

3. En el caso del suelo no urbanizable conservarlo, lo que supone, mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire, y las inmisiones contaminantes indebidas y en su caso recuperarlas de ellas, y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. Debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado deberán además de cumplir los deberes generales, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas y servicios generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas generales requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades que esta genere, todo ello de acuerdo con lo previsto en el presente Plan y entregarlas al Ayuntamiento para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

5. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo. 1.2.7.- Deber de edificación de la propiedad

1. Las personas propietarias de solares tienen el deber de edificarlos en los plazos previstos por el planeamiento y, en su defecto, en el de cuatro años desde que los terrenos alcancen la condición de solar. En el caso que no tenga la condición solar y no estén sometidos a ningún instrumento de planeamiento o de gestión previo, deben completar la urbanización para que la parcela alcance dicha condición, dentro del mismo plazo anterior.

2. En el caso que estén sometidos a instrumento de planeamiento o gestión previo y que se acuerde su redacción a la iniciativa privada, deben elevar para su aprobación, en los plazos

previstos en este Plan o que acuerden los instrumentos que se hagan necesario, y en su defecto, en el de cuatro años desde la aprobación definitiva del instrumento previsto.

3. El incumplimiento por el propietario del deber de edificar y de tramitación del instrumento de desarrollo previo de planeamiento o de gestión, en los plazos legalmente previstos, conllevará la inclusión automática de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previa notificación al propietario para que en el plazo de un mes pueda acreditar las causas, en su caso, de imposibilidad de cumplir el deber de edificación. Transcurrido este plazo, sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite las causas de su imposibilidad, el Ayuntamiento determinará, por ministerio de Ley, el estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución, de los terrenos o solar correspondiente.

Artículo. 1.2.8.- Contenido del deber de la propiedad de conservación

1. Se entenderán como contenidos dentro del deber de conservación de la propiedad: Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, estabilidad, consolidación, reposición, funcionamiento, adaptación y reforma necesarios para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El incumplimiento del deber de conservación, dará lugar a que el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier ciudadano o ciudadana, inste a la propiedad a su cumplimiento, y en su caso, previo procedimiento iniciado al respecto, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar las condiciones de conservación requeridas.

3. El deber de conservación se entenderá sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario, en la legislación de arrendamientos urbanos.

4. La situación de fuera de ordenación de un edificio, no exonera a su propietario o propietaria del deber de conservación.

5. El deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda la rehabilitación de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

Artículo. 1.2.9.-Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad referentes al deber de conservación de la propiedad

Se entenderán como condiciones mínimas del cumplimiento del deber de conservación las siguientes:

1. En urbanizaciones:

a) La persona propietaria de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de los diversos servicios públicos, en correcto estado de funcionamiento, en los términos establecidos por la legislación sectorial.

En el caso de obras de urbanización no recepcionadas corresponde la conservación a las Juntas de Compensación o ente encargado de la ejecución, correspondiendo a estas entidades, la conservación de calzadas, aceras, redes de infraestructuras y servicios públicos y restantes elementos que configuren la urbanización, incluso las zonas verdes, espacios ajardinados, árboles de alineación, el mobiliario urbano y dotaciones locales.

b) Una vez recepcionadas corresponderá la conservación al Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación según lo previsto en los artículos 153 y 154 de la LOUA.

2. En construcciones:

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

b) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse en buen estado las instalaciones de agua, gas y saneamiento; instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice el adecuado uso al que están destinadas y su régimen de utilización. El edificio y sus espacios libres mantendrán un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores, las medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

d) Condiciones de accesibilidad: A las edificaciones le serán de aplicación la normativa andaluza que establece las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte de Andalucía; así como la legislación relativa a la atención a las personas con discapacidad de Andalucía. También se atenderá a toda la legislación que sobre esta materia sea vigente.

3. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

4. En solares:

Las personas propietarias de un solar, deberán mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar, salvo por motivos de seguridad, deberá estar vallado. Asimismo deberán conservarse limpios.

5. Las obras de conservación se ejecutaran a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se completaran o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando los rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

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

6. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar en estas condiciones.

7. Los contenidos del presente artículo podrán ser ampliados o precisados por el Ayuntamiento mediante ordenanzas municipales.

Artículo. 1.2.10.- Deber de rehabilitación de la propiedad

1. Las obras de rehabilitación tendrán como finalidad además de las de conservación, las obras exigibles para garantizar, mantener o recuperar el interés histórico, arquitectónico, tipológico y morfológico, arqueológico, natural o paisajístico, de un edificio, elemento, espacio o jardín catalogado o protegido.

2. Las obras de rehabilitación forzosa serán financiadas por la propiedad y/o por la Administración en los términos indicados en el artículo anterior. No obstante, la efectividad de una orden de rehabilitación no quedara derogada en los casos en que aunque la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligados a soportar, se hubiese acordado el otorgamiento de ayudas públicas que sufraguen la diferencia.

3. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de edificios, elementos significativos, espacios o jardines incluidos en los diversos catálogos o regímenes especiales de protección; los catalogados o no, incluidos en Áreas de Rehabilitación; los sometidos a algún régimen de protección cautelar; los sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o régimen especial de protección; los declarados en situación legal de ruina, cuando el propietario haya optado por su completa rehabilitación y los que se haya otorgado ayudas públicas con este fin.

4. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, podrán dar lugar a:

- a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
- b) La imposición de multas coercitivas
- c) La imposición de las sanciones que correspondan.
- d) La expropiación forzosa.

- e) La colocación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

Artículo. 1.2.11.- Situación Legal de Ruina Urbanística

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación, o parte de ella, en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación expuesto en el artículo correspondiente.

b) Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el primer párrafo de la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

b) Conllevará para el propietario o propietaria las siguientes obligaciones:

b.1) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a su catalogación o protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b.2) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

3. La declaración de ruina producirá automáticamente la inclusión del inmueble o solar procedente del mismo en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, conforme a la regulación normativa contenida en la LOUA.

4. Cuando la situación de ruina afecte a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, serán de aplicación las prescripciones que sobre expedientes de ruina y demoliciones establecen los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En ningún caso la firmeza de declaración de ruina llevara aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

Artículo. 1.2.12.- Ruina Física Inminente

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde o Alcaldesa estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.
2. La adopción de las medidas previstas en el apartado anterior no supondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

Artículo. 1.2.13.- Normas generales de la Actividad Urbanística

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de este mediante la urbanización y edificación. A este respecto, el Ayuntamiento ejercerá todas las funciones necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.
2. En la actividad de ejecución participaran los particulares en los supuestos de sistemas de ejecución privada en los términos establecidos por la legislación vigente y en este Plan. Este ejercicio de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de suelo, en el ejercicio de la libre empresa, para el desarrollo de la actividad de ejecución, podrá llevarse a efecto cuando el Ayuntamiento u otra Administración competente no deba o no vaya a realizarla. Esta habilitación a particulares deberá atribuirse mediante procedimientos con publicidad y concurrencia, en las condiciones dispuestas por la legislación vigente en la materia y salvaguardando la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actividad urbanística, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que la legislación prevea a favor de la iniciativa de los propietarios o propietarias del suelo.
3. El Ayuntamiento a través del presente Plan autoriza a la iniciativa en la redacción y tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión en los particulares, en los casos en los que para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconsejen

CAPITULO 3 INSTRUMENTOS DE INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Artículo. 1.3.1- Régimen General de la innovación del PGOU

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión integral o parcial, o mediante su modificación.
2. Se entiende por Revisión Integral del PGOU aquella que altere el modelo de ordenación que el mismo establece, y en todo caso, la que altere sustancialmente la ordenación estructural contenida en el mismo.

3. Se considerará Revisión Parcial aquella que justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el presente PGOU, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.
4. El Ayuntamiento podrá iniciar el procedimiento de revisión integral o parcial cuando justificadamente así lo considere, al existir causas, supuestos o circunstancias que avalen la revisión.
5. El resto de alteraciones serán consideradas modificaciones de elementos.
6. Toda alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, que se proponga realizar mediante modificaciones o revisión parcial, que incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá constar en el expediente instruido al efecto, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia.

Artículo. 1.3.2.- Modificaciones del PGOU

1. Las modificaciones de elementos del Plan General podrán ser de tres tipos, teniendo en cuenta la determinación que altere:
 - a) Estructurales, que son las que afectan a alguna de las determinaciones recogidas en el art. 10.1 de la LOUA y cuya aprobación definitiva corresponde al órgano competente de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B de la LOUA.
 - b) Pormenorizadas, que son las que afectan a alguna de las determinaciones recogidas en el art. 10.2 de la LOUA, éstas podrán ser pormenorizadas preceptivas o potestativas. Su aprobación definitiva corresponde al órgano competente del Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 31.2.C de la LOUA
 - c) Cualificadas, que son aquellas que tienen por objeto una diferente zonificación, o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, que requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.
2. Cualquier tipo de modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, no podrán afectar a terceros, ni dejar excluidos a otros ciudadanos/as en iguales circunstancias, por lo que las modificaciones no podrán ser excluyentes, ni singulares y por tanto se deberá justificar que no se necesita revisar parcialmente el Plan. En este sentido, será necesario motivar las mejoras para el bienestar del conjunto de la población y para el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, mantener las reglas y estándares de la ordenación dispuestos por el Plan y la legislación vigente y valorar la incidencia en la ordenación del territorio, en particular en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios y recursos

naturales, todo ello, además, conforme a las reglas del art. 32 y 36 y Disposición Adicional octava de la LOUA.

3. La modificación de las determinaciones urbanísticas de este Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en la legislación vigente y en el presente documento. Las propuestas y solicitudes de iniciación habrán de venir acompañadas de la documentación integra idónea para su aprobación, que incluirá memoria explicativa y justificativa y documentación planimétrica refundida, a igual escala y definición que aquella que se altere en el Plan. Se aportarán tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático, acompañado de tantos ejemplares como administraciones sectoriales se encuentren implicadas. Cuando así lo considere oportuno el Ayuntamiento podrá desarrollar lo indicado por el art.38.4 de la LOUA.

4. No se considerarán modificaciones del P.G.O.U.:

a) Las modificaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente PGOU en cualquier clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

e) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

f) Las modificaciones producidas por la aprobación de deslindes administrativos de los bienes de dominio público y sus zonas de protección.

g) Las que se permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle

h) Las correcciones de errores materiales o de hecho.

i) La delimitación de Unidades de Ejecución y la determinación de sistemas de actuación, en los términos dispuestos en la legislación urbanística.

j) La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo y de las áreas sujetas al ejercicio de tanteo y retracto.

k) Los criterios de interpretación del PGOU, llevados a efecto para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, estén o no previstos en estas normas y de conformidad con lo dispuesto en las mismas.

l) Las modificaciones de los esquemas indicativos de ordenación que el Plan plantea en sectores de suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, que a estos efectos el Plan describe como no vinculantes u orientativos.

CAPITULO 4 OTROS INSTRUMENTOS DE INNOVACION

Artículo. 1.4.1.- Los Planes de Sectorización

1. Constituyen un instrumento de planeamiento general y tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el presente P.G.O.U. y complementando su ordenación.

2. Los Planes de sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio, para la realización de unidades urbanísticas integradas, que se delimitan en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente PGOU.

3. El acuerdo de formulación, como acto preparatorio o de avance, previo a la redacción del de Plan de Sectorización, aprobado por el órgano competente municipal deberá contener los siguientes extremos:

a) Justificación de la procedencia de redacción del plan de sectorización, teniendo en cuenta la apreciación de la dinámica de evolución de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el corto y medio plazo.

b) Evolución de dichos procesos desde la aprobación del presente PGOU.

c) Incidencia en el modelo de desarrollo urbano propuesto por este.

d) Grado de ejecución de los sectores de suelo urbanizable delimitado por el Plan, e insuficiencia, en su caso, a medio plazo de suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, bien sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de implantación de usos o tipologías demandadas por el municipio.

e) Definición de objetivos, criterios, alternativas y propuestas u otras cuestiones que se consideren necesarias.

4. El Plan de sectorización deberá contener los documentos que señala el art. 12. LOUA. Así mismo acompañara:

a) Garantías para la ejecución de la urbanización que serán como mínimo el 10% del coste total de las obras.

b) Delimitación de un área de reparto que deberá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo así como el cálculo del correspondiente aprovechamiento medio. A tal fin, si fuera necesario, se podrán adscribir terrenos exteriores a las zonas de urbanizable no sectorizado para calificarlos de sistemas generales.

c) Si el uso global establecido es el residencial, la previsión para vivienda de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo el 40% de la edificabilidad total.

d) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente PGOU.

e) Todos aquellos criterios y directrices para la ordenación detallada con grado suficiente para la redacción del Plan Parcial.

5. En el supuesto en que el Plan de sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser complementadas con lo dispuesto para los Planes Parciales.

6. La tramitación y aprobación de los mismos compete a los órganos determinados en los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA.

7. Para el suelo urbanizable no sectorizado, en aquellos ámbitos en los que el Plan General no haya considerado el dimensionamiento de las infraestructuras necesarias, será de aplicación lo establecido en el artículo. 32 de la LOUA, por el que será preceptiva la solicitud de informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

8. Los Planes de Sectorización, deberán tener en cuenta las disposiciones previstas en el Título VIII de las Normativa Urbanística del presente P.G.O.U

TITULO II

LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 2.1.1.- Presupuestos básicos para el desarrollo y ejecución del PGOU

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable Ordenado en el presente P.G.O.U. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias.

2. El Suelo clasificado por el P.G.O.U. como Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior o ámbitos de reducido tamaño del Suelo Urbano No Consolidado procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, respectivamente.

3. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente P.G.O.U. se desarrollarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

4. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U. o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

5. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

Artículo. 2.1.2.- Instrumentos de desarrollo y ejecución de la actividad urbanística

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación:

Se denominan así a aquellos instrumentos cuya finalidad es desarrollar o completar las determinaciones de ordenación del Plan.

b) Instrumentos de gestión:

Corresponde a aquellos instrumentos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías derivadas de la transformación urbanística correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias.

c) Instrumentos de ejecución material:

Son aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización, o edificación de los terrenos.

d) Instrumentos de protección:

Tienen como finalidad la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico, dominio público, del medio físico o natural, y del medio urbano.

Artículo. 2.1.3.- Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo

1. El presente Plan determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. Esta iniciativa podrá ser municipal, de otras administraciones públicas o de los o particulares. En el supuesto que no se señale a quien corresponde la iniciativa, éstos podrán ser redactados indistintamente por la iniciativa pública o privada.

2. Cuando el planeamiento no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor, con la finalidad de cumplimentar los objetivos y directrices del presente Plan y del interés general.

3. El planeamiento que se redacte a iniciativa particular, además de incorporar las determinaciones exigidas por la legislación urbanística, deberá aportar:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral (titulares registrales y catastrales), adjuntando Certificaciones o Notas Simples Registrales de las distintas fincas afectadas, con identificación de los propietarios y titulares de derechos afectados. Esta relación deberá estar en concordancia con la documentación planimétrica que se acompaña.

b) Escritura pública de constitución de la persona jurídica promotora, en su caso, y acreditación de la representación por cualquier medio válido en derecho.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos; garantías de su conservación mientras las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y previsiones sobre la futura conservación.

d) Viabilidad económica de la actuación, y medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

e) Previo a la publicación de la aprobación definitiva deberá aportar las garantías establecidas por el art. 130 de la LOUA y 46.c) del RP., por importe del 7% del coste de implantación de los servicios y obras de urbanización.

Art. 2.1.4.- Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

1. Las figuras de planeamiento de desarrollo de este PGOU, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definan en las fichas individualizadas correspondientes, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos, las directrices de estas normas y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Se respetarán como mínimo las reservas de terrenos para dotaciones, de acuerdo con las previsiones establecidas en el art. 17 de la LOUA, siempre que no se reflejen otras dotaciones superiores en sus normas particulares.

3. Serán determinaciones de carácter obligatorio y vinculante las pertenecientes a la ordenación estructural y las correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva, contempladas en el art. 10 de la LOUA y las especificaciones determinadas en este PGOU, el resto de las determinaciones dispuesta en el Plan pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa y tienen carácter indicativo. Las figuras de planeamiento de desarrollo respetaran estas determinaciones potestativas, salvo que justifiquen de forma expresa que la solución nueva aportada, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante, el PGOU podrá establecer en las fichas particulares el carácter vinculante de alguna de las determinaciones potestativas, si se configuran como elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación que el mismo Plan formula.

4. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reservas para dotaciones y equipamientos comunitarios, señalados por el Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior, que precisen de planeamiento de desarrollo, tendrán un carácter orientativo en cuanto a su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otras diferentes previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

5. El planeamiento de desarrollo analizará y tendrá en cuenta a efectos de su conservación y diseño los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.), integrándolos en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas.

6. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres los terrenos que superen una pendiente superior al 25%, ni los que se localicen en las zonas de protección de viales, vías pecuarias, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidaran y trataran como áreas de arbolado.

Las dotaciones y espacios libres se ubicarán siguiendo los criterios de accesibilidad y distribución que se contemplan en el art. 1.2.1d) de las presentes normas, evitando que los mismos se localicen en espacios residuales y marginales, salvo en los casos en que la dotación de espacios libres localizadas en áreas centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.

7. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas adyacentes

9. El planeamiento de desarrollo deberá contener como mínimo la documentación que contenga las determinaciones que se disponen en estas normas, y la que particularmente se indica en sus fichas correspondientes, así como lo exigido en la vigente legislación urbanística, en especial en los artículos 45 a 58 del Reglamento de Planeamiento como norma complementaria de la LOUA.

CAPITULO 2

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo. 2.2.1.- Planes Parciales de Ordenación

1. Tienen por objeto el desarrollo del P.G.O.U. mediante el establecimiento de la ordenación detallada de sectores enteros en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable sectorizado, en los que el presente Plan no establezca dicha ordenación, o bien, la modificación de la ordenación detallada establecida por el Plan cuando ésta tenga carácter potestativo, para sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con respeto a la ordenación estructural.

2. En los sectores en los que el PGOU contenga la ordenación pormenorizada detallada no será necesario la formulación de Plan Parcial.

3. Los Planes Parciales dispondrán la regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo que se justifique lo contrario, a las normas establecidas para el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el PGOU para cada sector, ni podrá reducirse la edificabilidad asignada al uso de vivienda protegida, que se entenderá en todo caso como mínima.

4. Los Planes Parciales deberán concretar la localización de las viviendas protegidas y ajustar la densidad en cumplimiento de la normativa vigente de viviendas protegidas, sin que en ningún caso, ello suponga aumento de volumen edificatorio máximo asignado al ámbito. Caso de que, en función de las modalidades o programas de que se trate, la densidad requerida para el uso de vivienda protegida exceda del resultado de aplicar el porcentaje de reserva al número total de viviendas, en aras de la adecuación de la edificabilidad para el uso de vivienda protegida el Plan Parcial podrá incrementar el número de viviendas del Sector. Dicha previsión comportará los ajustes correspondientes en cuanto a reservas de equipamiento y disponibilidad y capacidad de los servicios.

5. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente, así como lo establecido en las presentes normas y fichas reguladoras.

Artículo. 2.2.2.- Planes Especiales

1. Tienen por objeto en toda clase de suelo, determinar la ordenación o ejecución de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o problemática que deba ser regulada.

2. Los Planes Especiales, estén o no previstos en el PGOU podrán tener las finalidades y objetivos contemplados en el art. 14 de la LOUA.

3. Los Planes Especiales delimitados o señalados expresamente por el PGOU, sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas, deberán seguir además los criterios señalados en su ficha reguladora.

4. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal podrán ser:

a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo su ámbito, objetivos o determinaciones. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan el presente PGOU, con la finalidad de:

a.1) Establecer, definir y, en su caso ejecutar o proteger las infraestructuras, y dotaciones

a.2) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano, en particular el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.

a.3) Ordenar detalladamente las áreas urbanas sujetas a actuaciones integradas de reforma interior.

a.4) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.5) Conservar y proteger el medio rural y los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

a.6) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

a.7) Establecer reservas de terrenos para la constitución de los patrimonios públicos de suelo

a.8) Cualesquiera otras finalidades análogas.

b) En desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan.

c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas de suelo urbano no consolidado.

e) Planes Especiales de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado, afectan a ámbitos homogéneos de la ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y

recualificación del sistema de dotaciones, infraestructuras y servicios, en áreas de ciudad que presenten síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.

5. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y objeto y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Como criterio general contendrán las determinaciones y documentación que señalan el artículo 19 de la LOUA y artículos 76 y siguientes del RP, e incorporarán las siguientes precisiones: memoria justificativa sobre la adopción de sus determinaciones en función del análisis urbanístico realizado; razones para su formulación; y relación entre sus determinaciones y las previsiones del Plan General.

Cuando tengan como finalidad establecer infraestructuras, servicios o equipamientos, así como aquellos que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan este Plan General, o los planes territoriales, sectoriales o ambientales.

6. Los Planes Especiales de manera general no podrán calificar suelo, ni alterar el aprovechamiento urbanístico del suelo que afecte dicho Plan Especial, y en ningún caso podrán clasificar suelo, ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General.

7. Esta determinación anterior, no es de aplicación a los Planes Especiales de áreas de reforma interior, ya que es función propia de los mismos la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades, y usos pormenorizados en su ámbito, con respeto a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el Plan General. Se entenderán como determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para estos Planes Especiales de Reforma Interior previstos en el presente Plan General, las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural y las relativas a su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los sistemas generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales y los criterios y directrices para la ordenación detallada que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria, estándares de equipamientos locales que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector.

8. Se podrán formular Planes Especiales de Reforma Interior con el fin de modificar, para mejorar las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas por este Plan General en áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señaladas en el Plan General.

9. En el caso de los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de sus determinaciones y documentación, será igual al de los Planes Parciales, con la salvedad de que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Cuando realicen operaciones o actuaciones integradas,

además de lo indicado genéricamente en el apartado 5 de este artículo, deberá aportar los siguientes aspectos:

a) Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el ámbito ordenado.

b) Si afecta a áreas consolidadas, justificación de que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

c) Si afectan a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

d) En cualquier caso, las dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para el suelo urbano no consolidado por el artículo 17.1 de la LOUA, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros, en los términos del apartado 2º del citado artículo 17 de LOUA., con los límites establecidos en su apartado 5º.

e) Razones del destino público o privado de los diferentes terrenos y edificios.

f) Articulación e integración del sistema de elementos comunitarios fundamentales de la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior, con los sistemas generales y escalas establecidos en el Plan General.

g) Fundamento y objetivos que aconsejen, a efectos de la gestión urbanística delimitación de unidades de ejecución, así como las razones para el sistema o sistemas de actuación que se propongan.

h) Plan de Etapas: descripción de las obras a realizar y suelos dotacionales a obtener para cada etapa; Plazos, compromisos y garantías de ejecución y para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y para solicitar licencia de edificación; Orden de Prioridades de ejecución de las unidades de ejecución; Determinaciones relativas al mantenimiento y conservación de la urbanización; si contienen reservas de terrenos para viviendas protegidas, plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.

i) Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de medidas que garanticen la defensa de la población y de las actividades afectadas.

j) A efectos del cálculo de los aprovechamientos subjetivos, ponderación relativa de los usos y topologías pormenorizados, resultante de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.

10. En los ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior expresamente delimitados por este Plan General, no podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación hasta que estén totalmente aprobados, urbanizados y recibidas las cesiones, salvo que el Plan Especial una vez aprobado definitivamente, indicase expresamente otra cosa o así lo señalen las normas del presente Plan General. En los demás tipos de Planes Especiales, podrán otorgarse licencias de edificación, parcelación o demolición desde el momento de la aprobación del presente Plan General, salvo que expresamente se condicionase en las presentes normas en virtud de la naturaleza y objetivos del Plan Especial. En cualquier caso

podrán otorgarse licencias de carácter provisional siempre que se verifiquen los requisitos establecidos en la presente normativa. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente normativa.

11. En el caso en que posteriormente a la aprobación del presente Plan General, se delimitasen por el procedimiento legalmente establecido Áreas de Gestión Integrada de Reforma Interior, de Mejora Urbana o de Protección, podrán redactarse Planes Especiales para garantizar sus objetivos, que se entenderán como expresamente delimitados por este Plan General, siempre que respeten su estructura general.

Artículo. 2.2.3.- Estudios de Detalle

1. Tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, formulados en desarrollo del P.G.O.U., de Planes Parciales de Ordenación o de Planes Especiales. De acuerdo con el art. 15 de la LOUA los Estudios de Detalle podrán:

A. Si las determinaciones no están establecidas por el planeamiento:

- a) Establecer el trazado del viario no estructural.
- b) Establecer la ordenación de los volúmenes arquitectónicos.
- c) Establecer la localización del suelo dotacional público.

Todo ello respetando los objetivos definidos en este PGOU o en el planeamiento de desarrollo concreto.

B. Si las determinaciones están establecidas en los instrumentos de planeamiento:

- a) Fijar y reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario
- b) Fijar y reajustar las determinaciones de ordenación de volúmenes y suelo dotacional público.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden.

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites indicados en el apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie de alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento y su escala de representación gráfica será de 1/500 como mínimo.

Artículo. 2.2.4.- Expedientes de Alineaciones y/o rasantes

El Ayuntamiento podrá reajustar o adaptar las alineaciones, en el supuesto justificado de imprecisión de las mismas, dado que la base cartográfica del Plan, o en su caso, del planeamiento de desarrollo es de escala 1/2.000, con el objetivo de adaptarlas al resultado físico y morfológico real de ejecución de las edificaciones o de las obras de urbanización básicas, y ello mediante la instrucción de un Expediente de Alineaciones y /o Rasantes aprobado por el órgano municipal competente.

Se podrán realizar de oficio o a propuesta de los interesados, y en ningún caso podrán reducir la superficie del viario existente y demás dotaciones públicas, ni incrementar la edificabilidad o el aprovechamiento asignado por el Plan.

Artículo. 2.2. 5.- Propuestas de Ordenación de Volúmenes

Se podrán redactar de oficio o por los interesados, Propuestas de Ordenación de Volúmenes de una determinada zona o manzana en aquellos supuestos donde por necesidades de recomposición urbana (medianeras, recuperación de líneas de cornisa, recuperación de visuales importantes...etc.) o por razones de entorno o situación singular se considere procedente.

La aprobación por el órgano competente municipal solo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los proyectos de edificación, debiéndose publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

Artículo. 2.2.6.- Estudios Previos y Avances de los Instrumentos de Planeamiento

Se tendrá en cuenta a efectos de su formulación, contenido y aprobación lo indicado por el artículo 28 y 29 de la LOUA.

La aprobación corresponderá al órgano competente municipal y sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

Artículo. 2.2.7.- Ordenanzas Municipales

Las ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por este Plan y por sus instrumentos de desarrollo, en contenidos que no formen parte necesariamente de lo legalmente exigido, todo ello, en cualquier caso conforme a la legislación urbanística y a la coherencia y buen hacer de la practica urbanística.

De igual forma, podrán desarrollar aquellas ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, rehabilitación o urbanización u otros aspectos diversos de competencia municipal.

Las Ordenanzas Municipales se aprobarán con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de Abril y en consecuencia su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

CAPITULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo. 2.3.1.- Instrumentos de Gestión Sistemática y Asistemática

Los instrumentos de gestión son aquellos que tienen por finalidad ejecutar la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento, conforme a la legislación urbanística.

Son de gestión sistemática cuando implican la gestión conjunta de la urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación establecida en una unidad de ejecución. Esta gestión se llevara a cabo por alguno de los sistemas de actuación indicados en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Son asistemáticos cuando no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en la LOUA, por no implicar una gestión conjunta.

Artículo. 2.3.2.- Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, necesitara la previa delimitación de unidad de ejecución y la ejecución del correspondiente sistema de actuación, con el objeto de llevar a cabo el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Esta delimitación se llevara a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 36 del Reglamento de Gestión. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los instrumentos de planeamiento, si bien para la aprobación de su delimitación inicial habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. Las unidades de ejecución pueden ser continuas y discontinuas conforma a los artículos 105.1 y 105.2 respectivamente.

3. En el suelo urbano no consolidado el Plan delimita unidades de ejecución con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotándola de éstos.

c) Determinar el reparto equitativo de las cargas y beneficios que conlleva la ordenación urbanística.

Artículo. 2.3.3.- Ordenación de las Unidades de Ejecución

1. Para cada unidad de ejecución el Plan General establece una ficha urbanística en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación, especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación.

2. Al tratarse de ámbitos reducidos las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado se ordenarán mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial si se trata de áreas de reforma interior.

La ordenación pormenorizada que se grafía en los planos de ordenación para dichas unidades de ejecución tiene carácter no vinculante debiendo ser determinada con carácter definitivo por los instrumentos de desarrollo previstos en las fichas urbanísticas.

No obstante tendrá carácter vinculante el viario principal y la localización de dotaciones cuando, en su caso, así se determine en la ficha urbanística correspondiente.

Artículo. 2.3.4.- Elección del Sistema de Actuación

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA.: compensación, cooperación y expropiación.

Cuando el Plan no indique el sistema, el Ayuntamiento lo determinará en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada, y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución, mediante la delimitación de una unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión. Si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación y la forma de gestión de este con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados

Artículo. 2.3.5.- Sistema de Compensación

1. En el Sistema de Compensación, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución. Para ello, deberán constituirse junto a la Administración actuante en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre estos y el agente urbanizador.

3. El establecimiento del sistema de compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo. 2.3.6.- Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos. Asimismo, abonan los gastos de urbanización y los de gestión que les correspondan bien en metálico bien aportando, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.
2. La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre la ejecución directa o indirecta.
3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán suscribir un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema.
4. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante a la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, a la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de ella y a enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación hasta la definitiva liquidación de la misma.

Artículo. 2.3.7.- Sistema de Expropiación

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas en la Ley.
2. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación, para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación, en los supuestos en que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación y para la distribución de los beneficios y cargas, en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.
3. El establecimiento del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.

Artículo. 2. 3.8.- Sustitución del Sistema de Compensación

La sustitución del sistema de compensación por cualquiera de los sistemas de actuación públicos se acordará de oficio o a instancia de cualquier persona interesada en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento de declaración de incumplimiento en el que deberá oírse a todos los propietarios afectados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

Artículo. 2.3.9- Instrumentos de Gestión Asistemática: Actuaciones Urbanizadoras No Integradas

1. Tendrán el carácter de gestión asistemática aquellas actuaciones de ejecución del planeamiento, en los que este no delimite unidades de ejecución y que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos. La ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

A estos efectos tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas, los sistemas locales con uso y destino públicos sobre terrenos de suelo urbano consolidado que el Plan prevea obtener, mejorar o reurbanizar. Su ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable y su obtención mediante la expropiación forzosa u otro de los supuestos previstos en el apartado siguiente de este artículo.

A estas actuaciones podrán destinarse los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, conforme a las previsiones del art. 75.2.d de la LOUA., siempre que dicha mejora, conservación y rehabilitación sean en zonas degradadas de la ciudad consolidada

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación o normalización de fincas.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en el artículo 139 de la LOUA., que se tramitaran y aprobaran conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la misma.

d) Adquisición por expropiación forzosa.

e) Compra o permuta.

f) Ocupación directa.

3. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la LOUA.

Artículo. 2.3.10.- Contribuciones Especiales

1. Cuando las obras públicas sean de urbanización o de ampliación de los servicios públicos, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar. Igualmente el coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable. Cuando no sea posible obtenerlo o costearlo mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten espacialmente beneficiados de la actuación mediante contribuciones especiales.
2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo. 2.3.11.- Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico

Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integradas en ámbitos en los que prevea la delimitación de unidades de ejecución, con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.

Artículo. 2.3.12.- Ocupación Directa

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones o servicios públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos al disponer de excedentes.

Artículo. 2.3.13.- Los Convenios Urbanísticos

1. El Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos con cualquier persona, pública o privada sean o no propietarias de suelo o de los terrenos afectados por el planeamiento. Estos convenios podrán ser:
 - a) Convenios de Planeamiento, cuando tengan por objeto la innovación o modificación de un instrumento de planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la LOUA.

b) Convenios de Gestión, cuando su objeto sea la determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la LOUA.

c) Convenios inter administrativos de colaboración, suscritos por el Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción con otras administraciones públicas o sus organismos y entidades dependientes, vinculados o adscritos, así como con los consorcios y las entidades mercantiles creados por aquellas para todos alguno de los fines recogidos en el artículo 95 de la LOUA.

2. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se registrarán en cuanto a su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento por los principios de transparencia y publicidad.

3. Con carácter general, todos los convenios urbanísticos deberán al menos identificar a los otorgantes, su ámbito, objeto y plazo de vigencia y, tras su firma, la Administración actuante deberá publicar el acuerdo de aprobación del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia, en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo junto con el convenio se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

4. La cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Urbanística, bien en suelo bien en cantidad en metálico, se integrará en el patrimonio público del suelo.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba.

5. En ningún caso podrán suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento, ni dispensar de las obligaciones que le impone su normativa y determinaciones.

6. Los convenios no podrán eludir o limitar el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban o que no suscribiéndolos les correspondan legalmente.

7. Los convenios de planeamiento sólo vincularán a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y oportunidad de concretas soluciones de ordenación, sin que, en ningún caso, vinculen a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

8. Cuando los convenios contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

a) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de

participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

b) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

c) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

CAPITULO 4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL: PROYECTOS Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo. 2.4.1.- Proyectos Técnicos y sus Clases

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

- a) Proyectos de obras de urbanización.
- b) Proyectos de obras públicas ordinarias.
- c) Proyectos de obras complementarias de urbanización
- d) Proyectos de edificación
- e) Proyectos de obras menores
- f) Proyectos de actividades e instalaciones
- g) Proyectos de parcelación
- h) Proyectos de demolición.
- i) Proyectos de instalación de grúas.
- j) Proyectos de modificación de usos.
- k) Proyectos de apertura
- l) Proyectos de colocación de carteles y elementos publicitarios.
- m) Proyectos de otras actividades urbanísticas y en particular aquellos necesarios para:

a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.)

b) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

- c) La división o segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.
- d) La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.
- e) La tala de árboles.
- f) La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.
- g) La apertura de cortafuegos.
- h) La construcción o instalación de pozos.
- i) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (Fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
- j) El uso de todo tipo de terrenos como depósito -almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
- k) La utilización de terrenos como vertederos.
- l) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

2. Se entiende por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras y puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos se estructuran documentalmenete en memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos en su caso, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes normas y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas deberán venir redactados por técnicos o técnicos competentes y visados por sus correspondientes colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Concedida la correspondiente licencia, ligada a cada proyecto debidamente aprobado, quedará incorporado como condición material de la licencia, en consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda modificación que se produzca durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollo interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. En el supuesto de que se solicite una licencia de obra para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a dominio público hidráulico, carretera ó a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra, se deberá acompañar informe favorable del

organismo competente en el deslinde de uno y otro dominio, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

6. Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

7. Las Ordenanzas Municipales del presente Plan General de Ordenación Urbanística habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento, en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

Artículo. 2.4.2.- Proyectos de Obras de Urbanización

1. Los Proyectos de Obras de Urbanización son proyectos cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la L.O.U.A.

3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos la Ley 1/99 de 17 de Abril de Atención a las personas con discapacidad.

4. La planificación, diseño y la urbanización de las vías se realizaran de manera que incorporen itinerarios ciclistas en conexión con el itinerario principal alrededor del casco. Estos itinerarios no necesariamente se formalizaran como carriles de bicicletas, pudiendo hacerse coexistir la circulación de ciclistas con los automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc. para la seguridad de aquellos.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

6. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

7. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

Artículo. 2.4.3.- Proyectos de Obras Públicas Ordinarias

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Públicas Ordinarias que no teniendo por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 2 del artículo anterior, se refieran a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc.

2. La redacción y aprobación de tales proyectos se llevará a cabo de acuerdo con la Legislación de Régimen Local.

Artículo. 2.4.4.- Proyectos de Obras de Edificación

1. Se consideran Obras de Edificación, las obras de construcción de edificios de Nueva Planta y las de Ampliación, Reforma o Consolidación de edificios, instalaciones o construcciones ya existentes, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de chabolas y tejavanas, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de éstas.

2. Se denominan Obras de Ampliación aquéllas que supongan aumentos de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

3. Serán Obras de Reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores, o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como Obras de Ampliación. Asimismo, se considerarán como Obras de Reforma, aún cuando su contenido material no lo justifique en principio, las divisiones o reformas de los locales de vivienda que modifiquen el número de unidades de vivienda existentes en los mismos.

4. Las Obras de Consolidación serán aquéllas en que se sustituyan o refuercen los elementos estructurales, fachadas exteriores, cubiertas o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo -al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante- de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como Obras de Ampliación o Reforma.

5. Las licencias de Obras de Edificación comprenderán asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución, como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc. Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

Artículo. 2.4.5.- Proyectos de Obras menores

1. Se conceptúan como tales, aquellas obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.
2. Se incluyen de forma no exhaustiva, entre las obras menores, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.), colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

Artículo. 2.4.6. - Proyectos de implantación de actividades

1. Se entenderá como tal las actuaciones encaminadas a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado, una actividad concreta, bien con carácter "ex novo", bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.
2. En atención a las molestias que en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto por la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian, entre otros aspectos, en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos.
3. Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquéllas serán objeto de dos expedientes: el correspondiente a la legislación medioambiental, y el relativo a las obras propiamente dichas, no pudiendo resolverse este último sin que se halle resuelto de modo favorable el relativo a la Actividad.

Artículo. 2.4.7.- Actividades sujetas a licencia municipal

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en toda clase de suelo, y relacionadas con los proyectos señalados en los artículos anteriores.
2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o del subsuelo, y, en particular, aquéllos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en los dos números anteriores, realizados en el ámbito territorial de este Plan, aunque sobre el acto de que se trate se exija además autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.8.- Actos Promovidos por Administraciones Publicas

1. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

2. Cuando los actos recogidos en el apartado anterior sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes distinta de la municipal estarán sujetos a licencia municipal sin perjuicio de las excepciones previstas en la L.O.U.A.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.9- Procedimiento

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la L.O.U.A., las determinaciones del presente P.G.O.U. y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en su caso.

2. Las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado en dicha Ley.

3. Las actuaciones que afecten a bienes de dominio público y bienes patrimoniales (vías pecuarias, dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, yacimientos arqueológicos etc.) requerirán informe favorable de la administración tutelar del dominio público o bien afectado, previo a la concesión de licencia municipal.

4. Las actuaciones que afecten a las zonas inundables de los cauces fluviales y embalses requerirán informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua.

5. En todo caso, deberá constar en el procedimiento de otorgamiento o denegación de la licencia informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación sectorial.

6. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo podrá entenderse otorgada la licencia por silencio administrativo.

7. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia obtenida por silencio administrativo requerirá, en todo caso, la comunicación previa al municipio con, al menos, diez días de antelación.

8. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la LOUA, de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y del presente Plan General.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.10.- Suspensión del Plazo para notificar la Resolución Expresa

El cómputo del plazo a que se refiere el artículo anterior quedará suspendido:

- a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.
- b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
- c) Durante el periodo que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.
- d) Durante el periodo de tiempo transcurrido entre la solicitud de informes preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a otro Órgano de la Administración Pública y la recepción de estos.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.11.- Competencia

La competencia para otorgar o denegar las licencias corresponde al Alcalde salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno.

Artículo. 2.4.12.- Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas

1. Se considera titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

5. En el caso de traspasos de licencias de actividades de hostelería y recreativas asimiladas a ellas, las comunicaciones correspondientes al Ayuntamiento deberá hacer constar el grupo, al que la actividad está adscrita, y, a ella, se deberán acompañar fotocopias del alta censal y de la licencia de apertura o autorización de puesta en marcha, así como documentos que acrediten el consentimiento del anterior titular.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.13.- Tramitación de las licencias

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.

2. Las solicitudes de licencia que afecten o se integren en una Explotación Agraria Común, y que interesen la ejecución de entresacas y talas que afecten a las masas forestales existentes o de nueva creación, deberán ser objeto de la certificación previa de la Consejería competente en la materia, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por la escasa relevancia del acto. A tales efectos, la solicitud correspondiente explicitará todas y cada una de las circunstancias que precisen la condición de productor agrario del solicitante, la entidad productiva de la explotación y la adecuación de la instalación a la normativa aplicable al respecto, justificando la viabilidad y coherencia de dicha solicitud en el contexto de la Explotación Agraria afectada.

3. Las licencias de apertura, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.14.- Contenido general de las solicitudes de licencia

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

La solicitud de licencia de parcelación debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y 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.

Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud 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 los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

Para actuaciones en suelo no urbanizable, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, cuando las actuaciones tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o las Actuaciones de Interés Público previstas en el artículo 52.1.C) de la misma Ley, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

2. A la solicitud se acompañarán además, las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas.

Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de las mismas.

3. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de

licencia, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de las tecnologías de la sociedad de la información.

4. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.

b) Situación de la finca y definición suficiente de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar.

c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

5. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar, que deberá estar integrado por:

a.1) Memoria en la que se defina suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo con la precisión y alcance suficiente para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia y en la que se justifique el cumplimiento de la normativa específica que le sea de aplicación, como la legislación contra incendios, sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica o la normativa de telecomunicaciones entre otras.

a.2) Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.3) Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran. Deberán consignarse las afecciones a bienes de dominio público, bienes patrimoniales y zonas inundables si las hubiera.

a.4) Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

Quando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo no requieran por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

a.5) Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.

b) Licencia municipal de apertura cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.

c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como no urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan de Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

En todo caso, la solicitud de la licencia deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde su aprobación.

e) Los demás documentos que, según la índole de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo, se estimen necesarios.

6. La documentación a la que se refiere el apartado 5 del presente artículo no será exigible a los actos de construcción, edificación o instalación que no afecten a la estructura y, en general, a la seguridad de los edificios e instalaciones, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

7. Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal. El proyecto se acompañará de los actos administrativos que autoricen la edificación o uso del suelo adoptados por la Administración urbanística correspondiente en los que se hagan constar las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas a la finca.

Para las obras promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas así como por los organismos de ellas dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcional o laboral o contractual entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente, o bien por la comprobación realizada en el proceso de contratación pública, en su caso.

El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cuál es su objeto y acreditará frente a la Administración municipal al menos las siguientes circunstancias:

- a. La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.
- b. La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate.

Artículo. 2.4.15.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerles siempre que mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En las concesiones de la licencia de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su iniciación y ejecución. Si no lo hiciere se entenderá que el mismo es el propuesto por el

solicitante, o en su defecto, de tres meses para el comienzo y de seis meses para la completa realización de las obras en el caso de las obras menores, y de seis meses y un año en el resto de los casos. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de quince días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal. Si transcurriera el plazo de quince días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquéllos en los que, aunque dicho proyecto no resulte en principio necesario, venga impuesto como condición por el Ayuntamiento en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un Director de Obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y en su caso, el técnico de grado medio -aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico- correspondiente que le asista en sus funciones.

5. Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

6. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

7. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación en todos los casos, y los de licencia de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización y puesta en marcha, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

8. La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos, y en su caso, suministro de gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.16.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias.

1. Licencias de parcelación: Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación: Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

3. Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

4. La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el epígrafe 3 del artículo precedente.

5. Licencias de usos provisionales: Las licencias de usos provisionales, no producirán efecto, y por ello no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.17.- Derechos de licencia

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por Ordenanzas Fiscales independientes de las presentes Normas.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, pudiendo los servicios municipales revisar y rectificar, en su caso, el coste de ejecución declarado, que deberá actualizarse en cualquier caso cuando las obras se inicien transcurrido un año desde la fecha de su concesión, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.18.- Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias

1. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación urbanística y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.19.- Licencia condicionada a completar la urbanización

Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.20.- Otras obligaciones derivadas de la concesión de la licencia: deber de reparación y limpieza y consecuencia del abandono de las obras

1. El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

2. En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento

realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.21.- Eficacia Temporal y Caducidad de la Licencia Urbanística

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado que será, en caso de no establecerse expresamente, de un año para iniciar las obras y de tres para la terminación de éstas.

2. Podrá concederse una prórroga al mencionado plazo, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa presentada con anterioridad a la conclusión de aquél y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El Alcalde por el transcurso de los plazos previstos en los números anteriores, declarará la caducidad de la licencia de oficio o a instancia de cualquier persona, previa audiencia del interesado, lo que implicará la extinción de la autorización y la imposibilidad de iniciar o continuar los actos de construcción o edificación sin la solicitud de nueva licencia.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.22.- Clasificación de las licencias

Con el objeto de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se distinguen las siguientes modalidades de licencias:

- a) Licencias de parcelación de terrenos.
- b) Licencias de movimiento de tierras.
- c) Licencias de obras de edificación.
- d) Licencias de demolición de construcciones.
- e) Licencias de modificación de usos
- f) Licencias de instalación de grúas-torre.
- g) Licencias de obras menores.
- h) Licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- i) Licencias en Suelo No Urbanizable.
- j) Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
- k) Licencias de ocupación y utilización de edificios e instalaciones.
- l) Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico
- m) Licencias de implantación de usos provisionales.
- n) Licencias de implantación de actividades no sujetas a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

- o) Licencias de implantación de actividades sujetas a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos. (Licencias de apertura).
- p) Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- q) Licencias de obras provisionales.
- r) Licencias de Instalaciones, en general (antenas, canalizaciones y tendidos de distribución eléctrica, etc.).
- s) Licencias de talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- t) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
- u). La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
- v). Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas
- w) Otras.

Artículo. 2.4.23.- Condiciones y Documentación específica de las licencias de parcelación de terrenos

1. Además de lo previsto con carácter general, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.
2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
 - b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
 - c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
 - d) Plano de Información a la misma escala.
 - e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como con la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.24.- Documentación específica de las licencias de movimiento de tierras

Salvo que el Ayuntamiento lo considerase innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar, con la solicitud de licencia para movimiento de tierras se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, y se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como las medidas de protección del paisaje.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.
- f) El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.25.- Documentación específica de las licencias para obras de edificación

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando se preceptivo.
- b) Cédula Urbanística, si hubiera sido emitida.
- c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
- d) Proyecto técnico.

e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresados en estas Normas.

f) Título de propiedad, salvo en los casos en que expresamente lo determine el Ayuntamiento.

g) Proyecto de Seguridad y Salud cuando sea exigible por las características de la obra y la normativa vigente.

2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos. La Memoria incluirá en todo caso una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten -naturaleza, color y demás características-, así como la justificación de la suficiencia de las redes generales de servicios urbanos para satisfacer las necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1/500, cuando sea necesaria, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando el número de plantas de sus diferentes partes.

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

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables. Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta -medidas sobre el forjado o tablero en ambos casos-, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites del centro histórico y zona de respeto que marque el P.G.O.U.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

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

h) Si el proyecto comprendiera movimientos de tierra, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.

i) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

- * Normas del Código Técnico de la Edificación (CTE) sobre calidad, habitabilidad y seguridad de las edificaciones y sus instalaciones.

- * Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.

- * Previsión de instalación de antena colectiva de televisión y radiodifusión y de infraestructura común de telecomunicaciones, con la tramitación de proyecto técnico que acompañará de manera separada al correspondiente proyecto arquitectónico.

- * Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

j) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.

k) Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

l) Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

m) Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el plano de emplazamiento la posición del mismo.

n) Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de

planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

o) Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

p) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.

q) La documentación anteriormente reseñada, será exigible en todo caso, aun cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

3. En el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano o Urbanizable, sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares, y siempre que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42.3 del Reglamento de Gestión Urbanística pueda procederse a la misma, la solicitud de licencia incluirá las necesarias garantías de asunción por el interesado de los compromisos, condiciones, fianzas, etc. a que las citadas disposiciones se refieren, además de las que en su desarrollo establezca el planeamiento vigente. Se garantizará debidamente, entre otros aspectos, el compromiso de ejecución de las obras de urbanización necesarias, incluyendo la fianza correspondiente, así como el de no hacer uso de la construcción en tanto no estén incluidas las obras de urbanización, y el de hacer indicación expresa de esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

4. Cuando las obras afecten a la estructura del edificio existente, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

5. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:

a) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el Plan General y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.

b) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.26.- Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones

1. La solicitud de licencias de demolición deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derribar, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

2. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.

b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

c) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

d) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

e) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra, con la manifestación de su concordancia con la realidad.

f) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente Colegio Oficial.

3. En las obras que afecten a bienes patrimoniales será de aplicación las prescripciones que sobre expedientes de ruina y demoliciones establecen los artículos los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:

a) No se podrán demoler inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Excepcionalmente se admitirán demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación sobre estos inmuebles, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

b) Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

c) Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el Catálogo Municipal que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.27.- Documentación específica de las licencias de modificación de usos

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.28.- Documentación específica de las licencias de instalación de grúas-torre

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del 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, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.

b) Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

d) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.29.- Documentación específica de las licencias de obras menores

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras den solares o patios, tales como:

- * Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- * Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- * Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta (1).
- * Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- * Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- * Colocación de postes.
- * Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vía pública.
- * Instalación de marquesinas.
- * Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura (2).
- * Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- * Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- * Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- * Colocación de rejas.
- * Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- * Construcción de pozos y fosas sépticas (2).
- * Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

- * Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- * Formación de aseos en locales comerciales o almacenes (2).
- * Construcción o modificación de escaparates (1).
- * Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras (2).
- * Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- * Establecimiento de muro de cerramiento de solar(2).
- * Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio (1).

En los casos señalados con (1) las obras precisarán de planos informativos firmados por técnico competente y visados por su Colegio Profesional.

Los señalados con (2) precisarán de Proyecto Técnico.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.30.- Documentación específica de las licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

1. Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños o bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se consideran calificadas las actividades siguientes:

a) Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que éstas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.

b) Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones,

radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

3. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son reguladas por las normas urbanísticas de Usos del Plan General, y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

4. Para solicitar y tramitar las Licencias de Apertura, será precisa la Documentación que se relaciona a continuación.

5. Para las actividades inocuas se precisará:

a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1/2.000, copia del plano oficial.

c) Declaración de la potencia en motores a instalar.

d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

e) Fotocopia de Alta en la Contribución Territorial y Urbana.

6. Para las actividades calificadas se precisará, junto a la documentación prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos:

a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 5, del presente artículo.

b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.31.- Documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable

La documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable queda definida en el Título que en estas normas se dedica al referido suelo.

Artículo. 2.4.32.- Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios

1. Se presentará proyecto técnico suscrito por facultativo que incluirá al menos los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva del elemento o elementos a instalar, especificando dimensiones, sistemas de montaje y justificativa de la seguridad de la instalación y de la buena conservación de los materiales empleados.
- b) Plano de situación.
- c) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre el que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.
- d) Fotografía de 18 x 24 cm² del punto donde se pretenda instalar la valla o elemento publicitario y su entorno.
- e) Presupuesto de la instalación.
- f) Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretenda instalar la valla o elemento publicitario.
- g) Autorizaciones exigidas, en su caso, por otras disposiciones legales que deban observarse en función del emplazamiento previsto.

2. Además, en cada caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia o no de presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.33.- Documentación específica de las licencias ocupación y utilización

Al escrito de solicitud se adjuntarán al menos los siguientes documentos:

- a) Copia de la licencia o licencias de obras.
- b) Certificado de Fin de Obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer.
- c) Planos de la obra efectivamente ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia. Se incluirá también un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.
- d) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 18 x 24 cm., firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

e) Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

f) Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones de licencia y a las presentes Normas. En la propia escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

g) Declaración de alta en la Contribución Territorial.

h) Declaración de alta, en su caso, en la Licencia Fiscal.

d) Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo. 2.4.34.- Documentación específica de las licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico

De acuerdo con las prescripciones que, sobre actuaciones y régimen de autorizaciones para intervenciones sobre bienes inmuebles protegidos, establece la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) se establecen las siguientes condiciones para las actuaciones relacionadas con el Patrimonio Cultural.

1. Intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio histórico Andaluz.

a) La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General procurara por todos los medios su conservación, restauración y rehabilitación, siendo preceptiva la aplicación de los criterios de intervención establecidos en la LPHA.

b) La realización de intervenciones de restauración, conservación y rehabilitación exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22. de la LPHA

c) Al término de las intervenciones cuya dirección corresponderá a personal técnico, se presentara a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico un informe sobre la ejecución de las mismas en el plazo y con el contenido que se determinen reglamentariamente.

d) Requisitos del proyecto de conservación.

Los proyectos de conservación responderán a criterios multidisciplinares, ajustándose al contenido que reglamentariamente se determine e incluyendo como mínimo:

- Estudio del bien y sus valores culturales.
- Diagnóstico de su estado.
- Descripción de la metodología a utilizar.
- Propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos.
- Programa de mantenimiento.

Los proyectos de conservación irán suscritos por técnicos competentes en cada una de las materias.

e) Intervenciones de emergencia.

Quedan exceptuadas del requisito de proyecto de conservación las actuaciones de emergencia que resulten necesarias en caso de riesgo grave para las personas o los bienes inscritos en el Catálogo General. La acreditación de la situación de emergencia y la intervención o medidas cautelares se realizarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la LPHA.

2. Actuaciones sobre inmuebles protegidos sometidas a licencia.

Las actuaciones sobre inmuebles protegidos quedan reguladas en el artículo 33 de la LPHA:

- a) Todo inmueble inscrito en el CGPHA es inseparable del lugar donde se ubica.
- b) Se prohíbe la colocación de publicidad comercial, cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos, fachadas y cubiertas de los monumentos.
- c) Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que particulares u otras Administraciones públicas deseen llevar a cabo en inmuebles inscritos como BIC o su entorno. Será preceptiva la misma autorización para la colocación de cualquier rótulo o símbolo en fachadas o cubiertas de monumentos y sus entornos.
- d) Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia municipal.
- e) La solicitud de autorización o comunicación de las intervenciones que se pretendan en los inmuebles inscritos como BIC y en los bienes de catalogación general, deberán acompañarse del proyecto de conservación correspondiente regulado en el artículo 22 de la LPHA.

3. Actuaciones sobre inmuebles protegidos no sometidas a licencia

Para actuaciones no sometidas al trámite reglado de licencia municipal en inmuebles inscritos como BIC, sus entornos y bienes de catalogación general, los particulares interesados y otras Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria cuyo contenido se establecerá reglamentariamente.

4. Suspensión de obras y actuaciones

La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la suspensión de las actuaciones en bienes del Patrimonio Histórico, por espacio de treinta días, con el fin de decidir sobre la conveniencia de incluirlos en alguna de las modalidades de inscripción en el CGPHA.

5. Suspensión de licencias y paralización de actuaciones.

La incoación del procedimiento de catalogación de un inmueble como BIC determinará la suspensión de las actuaciones que sobre él se estén realizando así como de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas así como de los efectos de las ya otorgadas hasta que se obtenga la autorización de la Consejería competente. La denegación de autorización llevará aparejada la revocación total o parcial de la licencia concedida.

6. Los proyectos relativos a actuaciones que afecten a elementos de un conjunto de edificios declarado o incoado BIC, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones que reglamentariamente determine para actuaciones que afecten a dichos ámbitos la Consejería de Cultura.

En todo caso y como mínimo, a los efectos de obtención de licencia municipal deberán contener la siguiente documentación:

a) Obras de reforma y ampliación:

- a.1) Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
- a.2) Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200)
- a.3) Reforma (Integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100)
- a.4) Volumetría en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones.

- b.1) Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelaciones (1/500)
- b.2) Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
- b.3) Volumetría propuesta en axonométrica (1/200)
- b.4) Estado actual, alzado y descripción fotográfica de lo preexistente.
- b.5) Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

c) La documentación incorporará memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, los usos proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPITULO 5 INSTRUMENTOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

SECCION 1ª INSTRUMENTOS DE PROTECCION

Artículo. 2.5.1.- Los instrumento de protección y sus clases

1. Se consideraran instrumentos de protección todas aquellas figuras de planeamiento, normas especiales, catálogos, estudios o informes que en desarrollo del presente Plan o de sus instrumentos de desarrollo regulen las medidas de protección sectoriales específicas.
2. Serán instrumentos genéricos de protección para el desarrollo del presente Plan General:
 - a) Los Planes Especiales elaborados con este fin.
 - b) Las normas especiales de protección en cualquier clase de suelo.
 - c) Los Catálogos de bienes protegidos, complementario de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.
3. Serán instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:
 - a) Los previstos con tal carácter en la legislación básica del Estado y en el de la Comunidad Autónoma.
 - b) Los regulados por estas normas y en particular los informes arqueológicos municipales o autonómicos.
4. Serán instrumentos específicos de protección en materias de medio ambiente urbano, medio físico-natural, del dominio público, de protección de los recursos hídricos, de prevención de avenidas e inundaciones, de la contaminación atmosférica, de jardines y arbolados, prevención ambiental y paisajística todos aquellos que desarrollan y regulan medidas de protección cuyos fines tienen que ver con las materias correspondientes, según lo previsto en legislación en vigor y en estas normas.
5. Serán de aplicación complementaria las normas en vigor correspondientes al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, así como cuanta legislación o planeamiento supramunicipal sea de aplicación en las materias sectoriales correspondientes.

Artículo. 2.5.2.- Planes especiales de protección

1. Los Planes especiales de protección son aquellos que tienen por objeto la protección, catalogación, o puesta en valor de espacios o elementos aislados en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes especiales tendrán los contenidos y determinaciones que establece el art. 19 de la LOUA y el art. 77 del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

Artículo. 2.5.3.- Normas especiales de protección

1. Cuando no se requiera la redacción de planes especiales de protección o como complementos de estos y de las presentes normas urbanísticas, podrán dictarse normas especiales de protección, dirigidas a desarrollar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios, jardines, espacios o elementos afectados.

2. De conformidad a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, se establece un entorno de protección para determinados bienes inmuebles del patrimonio histórico, que estará constituido por las parcelas y espacios que los circundan hasta la distancia de 50 metros en suelo urbano y doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Artículo. 2.5.4.-Catálogos de Bienes Protegidos

1. Los Catálogos tienen por objeto, complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Los catálogos podrán formar parte del plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

3. Los catálogos se instrumentarán de conformidad con lo previsto en el art. 16 de la LOUA.

SECCION 2ª MEDIDAS DE PROTECCION

Artículo. 2.5.5.- Definición y tipos

1. Sin perjuicio de las normas particulares de protección que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, y en la legislación vigente, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal de Villanueva de la Concepción, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- a) Medidas de protección del medio ambiente urbano
- b) Medidas de protección del medio natural
- c) Medidas de protección del dominio público

- d) Medidas de protección de los recursos hídricos
- e) Medidas de prevención de avenidas e inundaciones
- f) Medidas de protección contra la contaminación acústica
- g) Medidas de protección del patrimonio histórico y arqueológico
- h) Medidas de protección del patrimonio arquitectónico.
- i) Catálogo de edificaciones protegidas del medio rural
- j) Medidas de protección de la vegetación, jardines y arbolado
- k) Medidas de protección y prevención ambiental
- l) Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas

SECCION 3ª

MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo. 2.5.6.- Definición y tipos

1. Se agrupan bajo esta sección todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.
2. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en el presente P.G.O.U. y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que en su día pueda aprobar el Ayuntamiento, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito municipal las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación, agrupadas en los siguientes tipos:
 - a) Regulación de la publicidad.
 - b) Terrenos no edificados.
 - c) Seguridad y decoro público de los edificios y construcciones.
 - d) Instalaciones en la vía pública.
 - e) Medidas para la integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno.
 - g) Medidas para garantizar la accesibilidad en el espacio urbano
 - h) Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano

Artículo. 2.5.7.- Regulación de la publicidad

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.
2. Para su obtención será preceptivo aportar la documentación necesaria para que el Organismo que ha de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.
3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones del presente P.G.O.U.
4. Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiestan sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente.

Artículo. 2.5.8.- Terrenos no edificados

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.
2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m. de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se de comienzo a las obras.
3. Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

Artículo. 2.5.9.- Seguridad y decoro público en los edificios

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo. 2.5.10.- Instalaciones en la vía pública y espacios libres

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso, los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en el Real Decreto 173/2010 y Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.
3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales opacos que impidan la continuidad visual de la vía pública.

Artículo. 2.5.11.- Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno

1. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.
2. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.
3. Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica sea necesaria.
4. En dichos estudios se contemplarán y justificarán los siguientes extremos:
 - * Altura de las plantas
 - * Cornisas y demás elementos compositivos salientes
 - * Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada
 - * Vuelos
 - * Materiales de acabado
 - * Remates y cubiertas

* Tratamiento de los locales comerciales, en su caso; rótulos, marquesinas y toldos

5. Las construcciones en ladera evitaran la aparición de la estructura del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de fábrica de mampostería, ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde el proyecto edificatorio.

6. Se consideraran como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en cuanto a la alteración del paisaje. El Ayuntamiento, a fin de regular dicha protección, podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial que justifique la integración paisajística de las posibles intervenciones.

7. El respeto de las masas arbóreas del paisaje urbano de los núcleos urbanos y urbanizaciones.

8. En los nuevos sectores de extensión, cualquiera que sea su uso, se prestara especial atención al diseño de los bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros ya sean viales o franjas arboladas a fin de crear una imagen acabada y evitar zonas de transición degradadas.

Artículo. 2.5.12.- Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano

En los Proyectos de Edificación y Urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, así como a toda la normativa vigente en esta materia.

Artículo. 2.5.13.- Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano

Los lugares de reproducción y residencia y dormideros habituales de alguna especie silvestre relevantes, como el Cernícalo Primilla (*Falco naumanni*) y la Cigüeña Blanca (*Cinonia cinonia*) deberán ser respetados.

Si se hubiesen de realizar obras que las pudieran afectar, se deberá seguir el protocolo de actuaciones que la Consejería de Medio Ambiente hubiese elaborado para tales situaciones, debiéndose, en cualquier caso, notificar a dicha Consejería la existencia del proyecto de obras desde el principio al objeto de que se incluyeran en el las medidas técnicas pertinentes a fin de minimizar los impactos previstos sobre tales especies.

SECCION 4ª

MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO NATURAL

Artículo. 2.5.14.- Contenido y aplicación

1. En esta Sección se desarrollan las normas que con carácter general e independientemente de cualquier otra normativa más específica, es preciso aplicar sobre el territorio con el fin de preservar sus características propias y proteger su mantenimiento y pervivencia.
2. De conformidad con lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, prevalecerán sobre las normas del presente Plan General las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía que sean de aplicación directa.

Artículo. 2.5.15.- Condiciones generales

1. No se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad o naturaleza que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del medio ambiente y la calidad de vida.
2. A tal efecto, se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:
 - a) Nuevas infraestructuras.
 - b) Elementos publicitarios.
 - c) Vegetación y prevención de incendios forestales.
 - d) Protección de fauna.
 - e) Protección de suelo.
 - f) Protección del paisaje.

Artículo. 2.5.16.- Nuevas infraestructuras

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales, especialmente en lo que respecta a su recorrido. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.
2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, incluyendo la correspondiente a la zona de servidumbre, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.
3. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento que incluya la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser

excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

Artículo. 2.5.17.- Elementos publicitarios

1. La colocación de elementos publicitarios visibles desde la zona de dominio público de carreteras estará prohibida fuera de los tramos urbanos. Dicha prohibición afecta a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad.

2. No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural.

En ningún caso, se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos en Suelo No Urbanizable sin autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.

Artículo. 2.5.18.- Protección de la vegetación y prevención de incendios forestales

1. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía 2/1.992 y sus posteriores modificaciones por la Ley 8/1997, Ley 5/1.999 de prevención y lucha contra incendios forestales, Ley de la Flora y Fauna Silvestre de 23 de octubre de 2.003, Ley 1/2.008 y el Decreto-Ley 3/2.009 de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan en el RD Legislativo 1/2008 T.R. de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y sus modificaciones.

2. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de las formaciones o enclaves de las especies endémicas o amenazadas, de las especies autóctonas en general, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso y de las que desempeñen un importante papel protector.

3. La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán

adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

4. Prevención de incendios forestales. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales.

En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

En todo caso, a efectos de la prevención y extinción de los incendios forestales, será de aplicación en el término municipal de Villanueva de la Concepción el “Plan de Actuación Local de Emergencia de Lucha contra los Incendios Forestales” de 2004. En este Plan se establecen la catalogación y ubicación de las zonas vulnerables a los incendios existentes en el término municipal, la descripción y localización de las infraestructuras de apoyo (vías de comunicación, puntos de abastecimiento de agua, zona de aterrizaje de helicópteros), la organización local (Junta Local de Extinción, servicios de acción social y apoyo logístico, servicios de vigilancia y extinción, servicios de seguridad, servicio sanitario), las posibilidades de movilización rápida, los procedimientos operativos, el catálogo de medios disponibles y la relación nominal de voluntarios integrados en el dispositivo de extinción).

El ámbito del Plan afecta a todos los terrenos forestales del término municipal de Villanueva de la Concepción entendiéndose por tales los definidos en el artículo 1 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

Artículo. 2.5.19.- Protección de las pistas y caminos rurales

1. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de Marzo, le es de aplicación la prohibición de la ocupación ó interrupción de las pista y caminos mediante cualquier construcción, actividad ó instalación, teniendo la consideración dicho hecho de infracción urbanística grave.

2. Los caminos rurales son bienes de dominio público por lo que quedan sometidos a idéntico régimen del apartado anterior, siendo su anchura mínima de cuatro metros.

Artículo. 2.5.20.- Protección del suelo

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o en la legislación estatal sobre Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.
2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.
3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15°, superen los desniveles superiores a 3 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m²., o a un volumen superior a 5.000 m³., deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.
4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.
5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.
6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.
7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea ó arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

Artículo. 2.5.21.- Protección del Paisaje

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

3. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

Artículo. 2.5.22.- Protección la fauna

1. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie frente a los proyectos y actuaciones que alteren de manera sustancial sus características, evitándose la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas y amenazadas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada así como a las invernantes y migratorias.

2. Además de aplicarse las limitaciones propias de los suelos no urbanizables de especial protección, se evitara en lo posible la realización de construcciones e infraestructuras en aquellas manchas y rodales de comunidades vegetales del monte mediterráneo que queden inscritas en el Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Carácter Rural y en sus cercanías. Asimismo, se evitara la realización de construcciones e infraestructuras en las cercanías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

3. Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas. Para su instalación será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

SECCION 5ª MEDIDAS DE PROTECCION DEL DOMINIO PÚBLICO

Artículo. 2.5.23. - Determinaciones generales

1. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los terrenos de dominio público que se sitúen de forma colindante o en su interior tales como los correspondientes a vías pecuarias, carreteras, cauces, etc.

2. Por tanto los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (plan de sectorización, plan parcial, plan especial, estudio de detalle) delimitar a escala adecuada dichos terrenos así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad total, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pueda existir.

3. Las condiciones de uso del sistema general viario y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 8/2001 de 2 de julio, de Carreteras de Andalucía, para carreteras de titularidad autonómica y provincial.

A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, este se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.

4. Las condiciones de uso del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre se establecerán de acuerdo con las prescripciones de la Ley de Aguas (Texto Refundido, Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio) y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero).

Artículo. 2.5.24.- Protección del Dominio Público Hidráulico y de los sistemas fluviales

El dominio público hidráulico cumple funciones ambientales, de protección de los ecosistemas fluviales, de prevención de inundaciones y de prestación de otros servicios ambientales. El dominio público hidráulico se protege a través de las zonas de servidumbre y policía las cuales deben prevenir su deterioro, proteger el ecosistema y el paso público peatonal así como proteger el régimen de las corrientes en las avenidas.

1. El Plan General delimita, en una primera aproximación, la zona de dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, estableciendo los usos permitidos en cada caso.

La primera estimación de dominio público hidráulico y su zona de servidumbre realizada por el Plan General se define como suelo no urbanizable de especial protección y por tanto fuera del cómputo total de la superficie de los sectores de planeamiento a efectos de aprovechamiento y uso.

2. Por tanto, en aquellos ámbitos de planeamiento, sectores y resto de actuaciones urbanísticas en cualquiera de las categorías de suelo urbano o urbanizable definidas por este Plan General con afección a cauce público, se entiende que la superficie grafiada en los planos y reflejada en su correspondientes fichas urbanísticas es indicativa, debiendo ser sustituida

por la que resulte del estudio detallado del cauce durante las etapas posteriores de planeamiento.

3. Los sectores de planeamiento en el suelo urbano y urbanizable deberán aportar posteriormente y previo a su desarrollo un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía, así como la avenida de 500 años, para delimitar con precisión las zonas de riesgo de inundación. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía y zona inundable. Estos estudios observarán las siguientes condiciones, conforme al artículo 105.5 del POT:

- a) Consideración como suelo no urbanizable de especial protección el dominio público natural hidráulico y las zonas de riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años, excluyendo del aprovechamiento urbanístico estos suelos, excepto en aquellos suelos urbanos donde las zonas inundables que ordenan este Plan hayan sobrevenido a su clasificación, debiendo quedar libres de edificación.
- b) Determinaciones sobre las características de las obras de infraestructuras de defensa para garantizar la reducción o eliminación de riesgos en áreas determinadas (encauzamientos, muros y diques, derivaciones de caudales o de mejora del drenaje...), y para evitar que aumenten un riesgo ya existente o generen uno nuevo.
- e) Previsión de las actuaciones estructurales necesarias para minorarlos, sin perjuicio de acciones concretas de adecuación de la edificación.
- f) Eliminación de elementos construidos susceptibles de ser afectados por riesgos o de contribuir al incremento de los mismos.

4. De las obras que se pretendan realizar en estos sectores, se deberán evitar, en la medida de lo posible, las obras de embovedado de cauces, justificándose muy detalladamente en el caso de ser necesaria.

Del resto de las obras a realizar en los sectores (colectores de pluviales paralelos a los cauces, obras de paso, encauzamientos, muros de defensa o construcciones en zona de policía), se deberán presentar en la Agencia Andaluza del Agua, para que sean estudiadas en detalle en la fase de planeamiento de desarrollo de estos sectores.

5. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de suelos urbanos no consolidados, urbanizables o urbanos que estén afectados o sean colindantes con cauces naturales, humedales o embalses, para los cuales el Plan General no aporte la primera aproximación de la zona de dominio público hidráulico, deberán establecer este deslinde aportando durante la etapa de planeamiento de desarrollo un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía y avenida de 500 años delimitando las áreas con riesgo de inundación, el cual será supervisado por el organismo de aguas competente y a costa del promotor urbanístico.

6. En las márgenes de los cauces y masas de agua se delimita una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen según la vigente Ley de Aguas y Reglamento del DPH.

7. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan el paso para el cumplimiento de los fines públicos. Para la edificación o siembra de especies arbóreas en dichas zonas será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del organismo competente.

8. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa del Organismo de la Comunidad Autónoma competente, con carácter previo a la obtención de las restantes autorizaciones y licencias que sean necesarias.

9. Así mismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras, el deslinde del cauce público al órgano competente. En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos y la tala de arbolado.

10. Las actuaciones urbanísticas afectadas por sistemas fluviales tendrán que integrar su desarrollo con la conservación de los ríos y arroyos y el dominio público, y preservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes de sus ámbitos, tratando estos espacios como corredores verdes y restituyendo la vegetación típica de ribera. En las acciones de regeneración ambiental y reforestación primará la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre los encauzamientos a ajardinamientos forzados. Los tratamientos de regeneración ambiental serán a cargo de los promotores.

Artículo. 2.5.25.- Protección de las Vías Pecuarias

Las vías pecuarias conforman una red territorial que, más allá de su función ganadera primigenia, constituyen un legado histórico de interés capital, cuya preservación ha de ser garantizada por las nuevas funciones y usos que la legislación vigente les asigna.

Es por ello que además del usos prioritario del ganado, tanto en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, como en el Decreto 155/1988 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se recogen usos compatibles y complementarios, que tendrán en consideración el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

1. Se prohíbe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

Se considerarán sujetas a esta normativa las vías pecuarias existentes y registradas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (cañadas, coladas, cordeles y veredas), de acuerdo con la descripción incluida en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de 3 de Abril de 1971, publicado en el BOE de 13/03/71 y BOP de 30/03/71.

2. En los casos en que no se haya realizado aún el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Consejería de Medio Ambiente para cualquier actividad que pudiera solicitarse.

3. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

4. De acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Anexo del Reglamento de Vía Pecuarias (BOJA 04/08/98) el Ayuntamiento podrá solicitar la desafectación de los tramos de las vías pecuarias que discurran por suelo urbano ó urbanizable en las siguientes condiciones:

a) Los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el PGOU como urbanos ó urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Vías Pecuarias, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, se procederá a su desafectación con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía y en el citado reglamento, quedando exceptuada del régimen previsto en la sección 2ª del Capítulo IV, Título I, de dicho reglamento.

b) No se incluyen en el supuesto anterior aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano que carezca de continuidad respecto del núcleo urbano principal y el grado de edificación no sea superior al 50% respecto a la superficie total del tramo de vía pecuaria afectado.

c) Para considerar la solicitud de futuras desafectaciones, los cambios jurídicos están sujetos al levantamiento de la suspensión judicial de la clasificación aprobada del TSJA.

SECCION 6ª

MEDIDAS DE PROTECCION DE LOS RECURSOS HIDRICOS

Artículo. 2.5.26.- Protección de los recursos hídricos

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior.

Asimismo se establecen las siguientes medidas:

1. A fin de proteger y conservar el equilibrio del sistema hidrogeológico y favorecer la recuperación de las aguas subterráneas, se evitara la impermeabilización y sellado del suelo en las zonas de recarga de los acuíferos presentes en el término municipal. Para ello, se tendrán en cuenta la siguiente condición:

Los proyectos edificatorios de las construcciones e instalaciones autorizadas por el Plan en estas zonas, deberán incluir un estudio hidrológico en el que se evalúen las repercusiones de la edificación o instalación sobre la infiltración de agua en el suelo y subsuelo, debiendo incorporar las medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

2. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

3. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

5. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

6. Las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

7. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los proyectos de urbanización.

8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

9. Los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptaran las medidas de corrección necesarias para la restitución de la capacidad filtrante del suelo.

10. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m. medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación según se establece en la legislación sectorial vigente.

11. Condiciones de planeamiento para los sectores de elevado consumo.

a) Las actuaciones urbanísticas propuestas por este Plan General en aquellos sectores de gran consumo que cuenten con Estación Depuradora de Aguas Residuales independiente, deberán incorporar a la misma la realización de un sistema de tratamiento terciario, de modo que el agua residual tratada sea reutilizada para el riego de zonas verdes y de baldeo de calles.

b) Las aguas tratadas cumplirán con las calidades exigidas en el Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

c) A estos efectos se incluirán también dentro de las redes de infraestructura para el sector una red de agua reutilizada.

d) Estas condiciones serán de aplicación a cualesquiera otras instalaciones de interés autonómico o general que pudieran implantarse sin estar previstas en este Plan General.

SECCION 7ª

MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES

Artículo. 2.5.27.- Prevención de avenidas e inundaciones

1. El Plan General delimita, en una primera aproximación, el estudio hidrológico e hidráulico sobre cauce natural para la avenida de 500 años en los suelos urbanos y urbanizables, definiéndose una superficie que supone una primera estimación de la zona de inundación y que se considera como zona no urbanizable de especial protección.

El Plan General propone una serie de acciones para la eliminación de las zonas inundables que afectan al suelo urbano y urbanizable aportando un estudio y valoración de las mismas.

2. Por tanto, en aquellos ámbitos de planeamiento, sectores y resto de actuaciones urbanísticas en cualquiera de las categorías de suelo urbano o urbanizable definidas por este Plan General con riesgo de avenida e inundación, se entiende que la superficie grafiada en los planos y reflejada en sus correspondientes fichas urbanísticas es indicativa, debiendo ser sustituida por la que resulte del estudio detallado del cauce durante las etapas posteriores de planeamiento.

3. El desarrollo de los sectores de planeamiento en el suelo urbano y urbanizable situados en zona inundable está condicionado a que se tomen las medidas de prevención oportunas y se efectúen las medidas correctoras necesarias para su defensa. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo a la idoneidad de las medidas correctoras planteadas.

4. Las obras de defensa deberán ser costeadas y ejecutadas por los promotores.

5. El presente Plan General incorpora las disposiciones y recomendaciones recogidas en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, delimitando los puntos de riesgo de inundación en las zonas urbanas, de acuerdo con el Anexo IV de dicho Plan. Las actuaciones precisas para la eliminación de los puntos de riesgo quedan reflejadas en los planos de Calificación Usos y Sistemas en el suelo urbano y urbanizable. La valoración económica de las mismas e inclusión en la programación de inversiones se detalla en la Memoria de Sostenibilidad Económica, Tomo X de la documentación del Plan General.

6. Ordenación de las zonas inundables. En las actuaciones urbanísticas delimitadas junto a los cauces naturales habrán de delimitarse las zonas inundables y, en su caso, prever las obras de defensa necesarias y que sean autorizadas por el organismo competente. En las zonas inundables que existan en el término municipal no se permitirán las siguientes construcciones:

a) En terrenos inundables de períodos de retorno de 50 años: cualquier edificación o instalación temporal o permanente.

b) En terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años: industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

c) En aquellos terrenos inundables de períodos de retorno de 100 años en los que además la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

A estos efectos, se entiende por obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

d) En terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años: industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves, así como de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

7. Las construcciones o edificaciones existentes en zona inundable se encuentran en situación legal de fuera de ordenación (disposición adicional primera apartado 1 de la LOUA y artículo 14 del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces).

En todo caso, las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas correctoras necesarias.

8. Asimismo, será requisito previo para la obtención de licencia urbanística respecto de los usos admitidos en las zonas delimitadas como inundables así como para la realización de actividades de trascendencia económica en construcciones y edificaciones sitas en dichas zonas tener contratado por el interesado un seguro que cubra la responsabilidad civil por

daños causados a las personas y a los bienes ajenos, hasta la cuantía de los límites del aseguramiento obligatorio.

9. Ordenación de las zonas de servidumbre y policía.

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje.

b) Los usos y actividades permitidos en la zona de policía deberán, en todo caso, facilitar el acceso a la zona de servidumbre y cauce, mantener o mejorar la capacidad hidráulica de éste, facilitar el drenaje de las zonas inundables y, en general, reducir al máximo los daños provocados por las avenidas.

SECCION 8ª
MEDIDAS DE PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ACUSTICA

Artículo. 2.5.28.- Protección contra la contaminación acústica

1. El Ayuntamiento, en aplicación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, deberá determinar los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad para cada una de ellas con sus correspondientes índices de ruido.

2. Deberá adecuarse el aislamiento acústico en las nuevas edificaciones a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación así como el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

3. Condiciones de planeamiento y desarrollo para las actuaciones urbanísticas afectadas por contaminación acústica

a) Para todo tipo de uso, los sectores urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados que colindan con infraestructuras viarias de envergadura (carretera y línea ferroviaria de alta velocidad) deberán realizar durante la fase de planeamiento de desarrollo estudios acústicos específicos para cada uno de ellos en las condiciones establecidas en los artículos 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En ellos se deberá tener en cuenta la determinación de las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras con las que colindan y, en su caso, la determinación de las áreas de transición para evitar que se superen los valores límites establecidos en el artículo 7 y siguientes del Real Decreto

1367/2007, de 19 de octubre, así como el artículo 9 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

b) En el caso del suelo urbanizable no sectorizado los estudios acústicos referidos en el apartado anterior se realizarán durante la fase de redacción del plan de sectorización.

SECCION 9ª

MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARQUEOLOGICO

Artículo. 2.5.29.- Normativa arqueológica para el término municipal

La Normativa Arqueológica Municipal de Villanueva de la Concepción reconoce tres grados de protección para los diferentes yacimientos arqueológicos del municipio, que se concretan en la ficha individual de cada yacimiento [ver Anexo I]. La consecuencia inmediata de dicha protección es la prohibición o control sobre las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione, y la protección directa de todas las estructuras arqueológicas que pudieran haberse conservado en superficie.

Para obtener una relación pormenorizada de Usos Permitidos, Usos No Permitidos y Usos Sometidos a Autorización para cada uno de los tres grados de Protección, nos remitimos al Ámbito Particular de este Catálogo Municipal.

Protección arqueológica Tipo 1

Protección arqueológica Tipo 2

Protección arqueológica Tipo 3

1. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO 1:

Yacimientos arqueológicos de protección integral, Cualquier operación de cualquier índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

a) Grado de Protección: Primero [Tipo 1º]

b) Características de los yacimientos:

Concurren una o más de las siguientes:

- Presencia de estructuras arqueológicas (elementos inmuebles) importantes, atendiendo a su singularidad y monumentalidad –bien sea de forma individual o formando conjuntos de mayor entidad y considerando su buen estado de conservación.
- Sedimentación arqueológica de gran interés, teniendo en cuenta su singularidad y/o excelente estado de conservación.
- Estaciones con Arte Rupestre.
- Caminos.

c) Protección:

No se permite ningún tipo de movimiento de tierras (excepto el laboreo tradicional que se venga realizando), entendiéndose como tales tanto la remoción como el aporte, incluyendo el cambio de

usos agrícolas si esto supone una mayor afección al sustrato arqueológico. Los caminos en uso catalogados sí podrán recibir aportes de tierra para restauración del viario.

Las estructuras arqueológicas emergentes no deberán alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, previa autorización, acciones destinadas a posibilitar su conservación.

En el caso del Arte Rupestre es de obligado cumplimiento lo estipulado en la legislación vigente sobre los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.).

2. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO 2:

Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de la actividad arqueológica que se adecue al proyecto de intervención y en de acuerdo con el Art.5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma Andaluza.

a) Grado de Protección: Segundo [Tipo 2º]

b) Características de los yacimientos:

Concurren una o más de las siguientes:

- Presencia de estructuras arqueológicas limitadas espacialmente, y con un deficiente estado de conservación.
- Sedimentación arqueológica que no reúne las condiciones de singularidad y estado de conservación exigidas en el grado de protección primero.
- No se conservan estructuras arqueológicas en superficie.
- Hallazgos aislados sin contexto arqueológico conocido o agotado.

c) Protección:

Se permite el movimiento de tierras (remoción, aporte, y cambio en los usos agrícolas) previa actividad arqueológica de acuerdo con el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía. Se permite el laboreo tradicional que se venga realizando.

Las estructuras arqueológicas emergentes no deberán alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, previa autorización, acciones destinadas a posibilitar su conservación.

3. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO 3:

Zona de control arqueológico. La concesión de licencias de obra debe estar condicionada a la realización de control de movimientos de terrenos como actividad preventiva por parte de un técnico arqueólogo, acogiéndose al procedimiento marcado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma Andaluza de 2003.

Artículo. 2.5.30.- Marco legal y normativo

1. Legislación General: Patrimonio Arqueológico

A) Acuerdos Internacionales

- Convención Europea para la Protección del Patrimonio Arqueológico de Europa. Malta, 16/17-1- 1992. Consejo de Europa.
- Carta para la Protección y la Gestión del Patrimonio Arqueológico. Lausanne, 1990. Icomos-UNESCO.

- Recomendación 22(1989) relativa a la Protección y Puesta en valor del Patrimonio Arqueológico en el contexto de las Operaciones Urbanísticas de Ámbito Urbano y Rural. Estrasburgo, 13-4-1989. Consejo de Europa.
- Resolución de 28 de Octubre de 1988 sobre la Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de la Comunidad Europea. D.O.C.E. nº C 309/423 de 5-12-1988.
- Recomendación 921 (1981) relativa a Detectores de Metales y Arqueología. Estrasburgo, 3-7-1981. Consejo de Europa.
- Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico. Londres, 6-5-1969. Consejo de Europa. Es sustituida por la Convención de Malta de 1992.

B) Legislación y Normativa estatal y autonómica

La presente Normativa Arqueológica del Término Municipal de Villanueva de la Concepción, no debe entrar en contradicción con ninguna Ley de Patrimonio Histórico vigente o Reglamento que desarrolle aspectos contemplados en dicha legislación, debiendo revisarse lo estipulado en el presente documento en caso necesario.

Según el artículo 76, sobre Planeamiento Municipal, del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía:

“De conformidad con el artículo 13.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía Los municipios, cuando elaboren o modifiquen sus catálogos urbanísticos, incluirán necesariamente en los mismos aquellos bienes inmuebles y espacios del Inventario, reconocidos por resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que radiquen en su término municipal.

El amparo legal y reglamentario básico de la Normativa Arqueológica del PGOU de Villanueva de la Concepción es el que se detalla a continuación:

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español [BOE nº 155].
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 769)
- Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía [BOJA nº 43].
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. [BOJA nº 134].
- Orden de la Consejería de Cultura de 13 de Febrero de 1995, por la que se regula la concesión de subvenciones para la realización de actividades arqueológicas [BOJA nº 53].
- Ley Orgánica 12/1995, de 23 de Noviembre, del Código Penal [BOE nº 281].
- Decreto 4/1993, de 26 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía [BOJA nº 18].
- Resolución de 21 de Junio de 1995, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los Delegados Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico [BOJA nº 106].

C) LEY 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En este corpus se detalla sobradamente el marco legal en el que tiene que circunscribirse cualquier acción o circunstancia relacionada con el Patrimonio Arqueológico. No obstante consideramos de gran interés seleccionar y transcribir el siguiente articulado de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, con la intención de

informar a los sectores sociales afectados sobre determinados aspectos de este Patrimonio, intentando paliar el desconocimiento legal aún se mantiene. El ámbito de competencia afecta tanto al núcleo urbano como al resto del término municipal.

Artículo 50. Régimen de los hallazgos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción.

El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos.

Artículo 52.1. Actuación administrativa.

1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas,

Terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas;

Las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 60. Autorización del uso de detectores y otros instrumentos.

1. El uso de detectores de metales u otras herramientas o técnicas que permitan localizar restos arqueológicos, aun sin ser ésta su finalidad, deberá ser autorizado

por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Podrán eximirse de esta autorización los usos que se establezcan reglamentariamente.

2. La persona interesada deberá presentar solicitud en la que indicará el ámbito territorial y fecha o plazo para el uso de detectores de metales u otras herramientas y demás requisitos que se establezcan reglamentariamente.

3. La autorización deberá ser resuelta y notificada en el plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo, la persona interesada podrá entender desestimada la solicitud.

4. La autorización se otorgará con carácter personal e intransferible, debiendo indicarse el ámbito territorial y la fecha o plazo para su ejercicio. La administración comunicará esta autorización a los agentes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

5. En todo caso, cuando con ocasión de la ejecución del uso o actividad autorizados se detectara la presencia de restos arqueológicos de cualquier índole, la persona autorizada suspenderá de inmediato el uso o actividad autorizados, se abstendrá de realizar remoción del terreno o intervención de cualesquiera otra naturaleza y estará obligada a dar conocimiento, antes del término de veinticuatro horas, a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento del término en el que se haya detectado el resto arqueológico, o, en su defecto, a la dependencia más próxima de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

6. En los hallazgos a que se refiere el apartado 5, no habrá derecho a indemnización ni a premio alguno.

7. Los Estatutos de las asociaciones y demás entidades con personalidad jurídica propia entre cuyos fines se encuentre la detección de objetos, metálicos o de cualquier otra naturaleza, que se encuentren en el subsuelo deberán recoger, de forma expresa, la obligatoriedad de obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la localización de restos arqueológicos.

Artículo. 2.5.31.- Catálogo de Bienes Inmuebles de índole arqueológica declarados o incoados B.I.C.

CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS O INCOADOS B.I.C. DE ÍNDOLE ARQUEOLÓGICO: Según listado de Bienes Catalogados en Andalucía, publicado en la página Web oficial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, actualizado con fecha 12 de Enero d 2009:

Denominación del Bien: Castillo de Jévar	
Otras Denominaciones: Castillo de Gévar	
Provincia: MALAGA	
Municipio: ANTEQUERA	
Régimen de Protección: B.I.C	
Estado Administrativo: Inscrito	Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble	Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/06/1985	

Denominación del Bien: Castillo de Jévar	
Otras Denominaciones: Castillo de Gévar	
Provincia: MALAGA	
Municipio: ANTEQUERA	
Régimen de Protección: B.I.C	
Estado Administrativo: Incoado	Fecha Disposición: 12/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble	Tipología: Zona Arqueológica
Boletín Oficial: BOE 1985	

SECCION 10ª MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Artículo. 2.5.32.- Catálogo de Bienes Inmuebles de índole arquitectónica declarados o incoados B.I.C y Bienes de Catalogación General.

1. Según listado de Bienes Catalogados en Andalucía, publicado en la página Web oficial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, actualizada con fecha 26 de octubre de 2008, no existen en el territorio de Villanueva de la Concepción ningún bien inmueble inscrito o incoado B.I.C. de índole arquitectónica.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, para aquellos inmuebles que tienen la condición de BIC, a los que no se les ha establecido individualmente un entorno, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta 50 metros en suelo urbano y 200 metros en suelo urbanizable y no urbanizable.
3. BIENES DE CATALOGACION GENERAL DE ÍNDOLE ARQUITECTONICA: No existen en el territorio de Villanueva de la Concepción.

Artículo. 2.5.33.- Protección de Inmuebles de índole arquitectónica por el PGOU.

1. El PGOU de Villanueva de la Concepción protege tres construcciones de obra civil en el suelo no urbanizable, teniendo la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística. Son tres puentes localizados a lo largo del Camino Antigo de Málaga a Antequera o Camino Real de Carlos III. Estas construcciones serán incluidas dentro del Catálogo que deberá redactar el Ayuntamiento conforme al articulado de este PGOU al respecto.
2. Esas construcciones, recogidas en el Anexo I de este PGOU, son:
 - Puente del Horcajo
 - Puente del Paraíso
 - Puente de Garrayo
3. Normas de aplicación y vigencia
 - a) Para la protección efectiva de este patrimonio arquitectónico deberá incluirse en el Catálogo Urbanístico Municipal que deberá ser formulado por el Ayuntamiento en conformidad con el artículo 16 de la LOUA y a esta Normativa.

SECCION 11ª MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOLOGICO

Artículo. 2.5.34.- Protección del Patrimonio Etnológico del medio rural: edificaciones e instalaciones singulares

1. De acuerdo a la legislación vigente, son bienes integrantes del patrimonio etnológico los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a la forma de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad andaluza.

2. En el término municipal de Villanueva de la Concepción existe solamente una edificación de carácter agrario vinculado a la forma de vida y producción propios de la comarca antequerana que puede encuadrarse en el concepto de patrimonio etnológico.

Estos elementos merecen ser adecuadamente valoradas con el objetivo de adoptar, por una parte, medidas de protección que eviten su desaparición y, por otra, medidas que potencien su reutilización sin alterar sus elementos tipológicos característicos.

Este patrimonio lo constituyen aquellas instalaciones y edificaciones más destacadas de la arquitectura agraria del municipio y los bienes muebles en ellas contenidos que, por su tipología y funcionalidad presentan valores merecedores de protección.

3. Los criterios de selección de estas edificaciones e instalaciones se fundamentan en la consideración de las mismas como pertenecientes a la categoría de patrimonio etnológico tal y como se contempla en la vigente Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, siendo los valores a preservar entre otros, los siguientes:

- a) Valores tipológicos y arquitectónicos relevantes de las propias edificaciones y sus instalaciones.
- b) Los diversos elementos de maquinaria agrícola que poseen algunas de ellas
- c) Los espacios agrarios o unidades productivas vinculadas a estas edificaciones, por su organización funcional y su protagonismo en la identidad del paisaje agrario tradicional de la comarca.

4. El ámbito de protección de este patrimonio etnológico del medio rural abarca el listado, no exhaustivo, de Edificaciones Protegidas incluido en las presentes Normas.

5. Normas de aplicación y vigencia

a) Para la protección efectiva de este patrimonio del medio rural deberá incluirse en el Catálogo Urbanístico Municipal que deberá ser formulado por el Ayuntamiento en conformidad con el artículo 16 de la LOUA.

b) Para las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en las Edificaciones Protegidas serán de aplicación las Normas Particulares de Protección de las Edificaciones Singulares del Medio Rural según quedan especificadas en el Capítulo 13 de las Normas de la Edificación, Tomo IV del presente Plan General. La vigencia de estas Normas Particulares terminara con la redacción, aprobación y entrada en vigor del preceptivo Catálogo

Urbanístico que se formulará de acuerdo con lo establecido en la Sección 3ª del presente Capítulo y con el artículo 16 de la LOUA.

Artículo. 2.5.35.- Edificaciones Protegidas del medio rural

Como Edificaciones Protegidas se incluye El Cortijo Grande, dentro de las edificaciones agrícolas más singulares del término municipal.

SECCION 12ª CATÁLOGOS

Artículo. 2.5.36.- Catálogo Urbanístico Municipal

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la elaboración de Catálogos es preceptiva cuando el planeamiento general aprecia la existencia en el ámbito por el ordenado de bienes en los que concurren valores singulares.

Por ello el Ayuntamiento deberá redactar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo. 16 de la LOUA, un Catálogo Urbanístico del municipio con el objeto, ámbito y contenido que se detallan en los puntos siguientes. Dicho Catálogo se tramitará como documento independiente del Plan General.

2. Plazo de redacción

El Catálogo Urbanístico municipal deberá redactarse durante el primer cuatrienio de vigencia del presente Plan General.

3. Objeto

De acuerdo con la legislación vigente, el Catálogo Urbanístico tendrá por objeto complementar las determinaciones del Plan General en los aspectos relativos a la conservación y protección de los bienes patrimoniales que sean merecedores de una especial protección. Su finalidad será la de garantizar la conservación de aquellas edificaciones y elementos que poseen valores patrimoniales destacados, bien por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnológico y/o arquitectónico en el ámbito del término municipal.

4. Ámbito

El Catálogo incluirá todos los elementos y bienes a proteger tanto en los núcleos urbanos como en el medio rural. Contendrá, como mínimo, aquellas edificaciones señaladas por el Plan General como Edificaciones Protegidas del Medio Rural y que vienen relacionadas en estas Normas y cuya localización queda reflejada e identificada en los planos de clasificación y calificación del Plan General. El listado de Edificaciones Protegidas debe considerarse como no exhaustivo debiéndose, por ello, incluir en el Catálogo cualesquiera otras edificaciones, elementos e instalaciones relativas al medio agrario rural o cualesquiera otros inmuebles, edificaciones o agrupaciones en los núcleos urbanos que pudieran detectarse y que sean merecedoras de protección.

5. Contenido

- a) El Catálogo contendrá la relación detallada y la identificación precisa de todos los inmuebles, edificaciones y elementos protegidos reseñadas en el punto anterior.
- b) En el caso de las Edificaciones Protegidas del medio rural, se reseñara además:
- Identificación completa de la unidad de explotación a la que se encuentra vinculada la edificación protegida. Definición grafica y catastral.
 - Identificación completa de los inmuebles y de su grado de protección y de los elementos o aspectos a proteger en cada una de las fichas individualizadas para cada una de las edificaciones y su explotación vinculada.
 - Identificación completa de los bienes muebles y maquinaria agroindustrial presentes en cada una de las edificaciones y su grado de protección.
 - Características de la explotación agraria y de las edificaciones e instalaciones vinculadas, con datos sobre superficie, tipología, características constructivas y estado de conservación. Definición grafica y fotográfica.
- d) Las condiciones de protección que se otorgan a cada una de los inmuebles, edificaciones y elementos protegidos, con definición de sus distintos grados.
- e) Las normas particulares de aplicación para cada uno de los grados de protección.

SECCION 13^a **MEDIDAS DE PROTECCION DE LA VEGETACION, JARDINES Y ARBOLADO**

Artículo. 2.5.37.- Protección general de la vegetación

1. Se consideraran como protegidas y por tanto no susceptibles de tala las masas arbóreas en los siguientes casos:
- a) Aquellas que estén ubicadas en espacios catalogados o en áreas de especial protección según la clasificación del suelo de este Plan.
- b) Las especies características de ribera situadas en las zonas de márgenes de cauces.
- c) Se considerarán igualmente protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
2. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o juncales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

3. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.

Artículo. 2.5.38.- Protección y valoración de los árboles

1. Con carácter general, quedan protegidas todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo Clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

4. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm., éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

5. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el punto anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

6. A efectos de valoración de especies arbóreas será de aplicación la "Normativa Granada de 1990", publicada por la Asociación Española de Parques y Jardines.

7. La citada normativa establece la valoración en función de la siguiente expresión: Valor final = Valor básico x (1 + \sum índices correctores)

Artículo. 2.5.39.- Infracciones, sanciones e indemnizaciones

1. Se consideran infracciones administrativas en esta materia:

a) El incumplimiento de las prescripciones establecidas anteriormente para la protección de los árboles.

b) El depósito de materiales de obra en los alcorques de arbolado.

c) La realización de vertidos sólidos o líquidos en los alcorques o en la cercanía de estos que puedan producir alteraciones en el árbol.

d) Colocación de carteles, sujeción de cables, etc. en los árboles.

2. Las citadas infracciones se sancionarán de acuerdo con lo previsto en la mencionada Normativa Granada, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado o, en su caso, de la reposición de las especies arbóreas al estado anterior a la comisión de la infracción.

3. Las indemnizaciones a que se refieren los apartados anteriores se calcularán conforme a lo establecido en la Normativa Granada.

Artículo. 2.5.40.- Tala de árboles y supresión de jardines

La tala de árboles y la supresión de jardines, aunque estos sean privados, quedarán sujetas a la concesión de la preceptiva licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que, con carácter previo, deban ser emitidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

SECCION 14ª MEDIDAS DE PROTECCION Y PREVENCION AMBIENTAL

Artículo. 2.5.41.- Legislación aplicable

1. De acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para el planeamiento urbanístico se mantienen los principios de actual régimen de evaluación de impacto ambiental (EIA) con las particularidades introducidas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los instrumentos de prevención y control ambiental se completan con la calificación ambiental, competencia de los Ayuntamientos, y con las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

2. Serán de aplicación:

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Reglamentos vigentes.

Artículo. 2.5.41.- Instrumentos y procedimientos de prevención y control ambiental

1. Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), tienen por objeto prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones. Son los siguientes:

- a) Autorización ambiental integrada (AAI)
- b) Autorización ambiental unificada (AAU)
- c) Evaluación ambiental de planes y programas (EA)

- d) Calificación ambiental (CA)
- e) Autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

Las definiciones, y competencias para su trámite y aprobación son las establecidas en el Título II de dicha Ley.

2. Las categorías de las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención ambiental son las contenidas en el Anexo I de la GICA.

3. Las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado por la GICA.

Artículo. 2.5.42.- Instrumentos de planeamiento urbanístico, usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

- a) Planes Generales de Ordenación Urbanística así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.
- b) Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones.
- c) Planes Especiales en el suelo no urbanizable.
- d) Planes de Sectorización.
- e) Planes de Desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando este último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental por la legislación anterior. Afecta a Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- f) Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental por la legislación anterior.

La tramitación del instrumento de planeamiento en sus distintas fases de aprobación se realizara según los procedimientos establecidos en el Art. 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Una vez producida la Declaración de Impacto Ambiental favorable del Plan General, las posteriores actuaciones de desarrollo del planeamiento (a excepción de los Planes Especiales en el suelo no urbanizable) no estarán sometidas a procedimiento de prevención ambiental en tanto no se produzcan modificaciones importantes sobre el planeamiento previsto. En este caso, dichas modificaciones quedarían sujetas al procedimiento de prevención ambiental según lo establecido por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este Plan quedan sujetas a las medidas correctoras y de protección y por el programa de vigilancia ambiental establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU y en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

Será de obligado cumplimiento la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas) Control y Desarrollo Ambiental del Cap.3 del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

4. En general, los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección y prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

5. Los usos y actividades que se puedan implantar al amparo de lo previsto en el presente Plan o de los Planes de Ordenación del Territorio, en cualquiera de las categorías de suelo previstas por este Plan, y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente o sobre las áreas y parajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional, serán objeto de evaluación ambiental según el procedimiento establecido a tal efecto en la GICA y en la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Artículo. 2.5.43.- Calificación ambiental

Corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a este instrumento.

La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la GICA y sus modificaciones sustanciales tal y como se definen en dicha Ley.

Artículo. 2.5.44.- Autorizaciones y permisos de carácter ambiental

Antes de la ejecución de las obras que definan los Proyectos de Urbanización, se deberán gestionar, ante el organismo competente, los permisos, autorizaciones, concesiones y demás tramites a que haya lugar para permitir la ejecución de determinadas obras. En particular:

- a) Cualquier Plan Parcial cuyo ámbito de actuación sea igual o superior a 1.000.000 m² estará condicionado al trámite de Evaluación Ambiental.
- b) Captaciones de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrogeológica si el volumen alcanza o sobrepasa los 7 millones de metros cúbicos.
- c) Transformaciones de uso del suelo cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 ha., salvo si las mismas están previstas en el Plan General.

Artículo. 2.5.45.- Estudio de Inserción Paisajística

Para aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, consolidado o no y en el suelo no urbanizable, que se realicen al amparo del presente Plan General pero que, no estén contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental de conjunto del Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio ambiental y de inserción paisajística

de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno dada la mayor o menor entidad de dicha actuación.

Artículo. 2.5.46.- Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental

Será de aplicación lo establecido en el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en el que se relacionan por categorías las actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental.

**SECCION 15ª
INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES
URBANÍSTICAS**

Artículo. 2.5.47.- Definición y objetivos

1. Se agrupan en este capítulo las medidas relativas a la inserción de las actuaciones urbanísticas en el territorio con los siguientes objetivos:

- a) Contribuir a la protección ambiental y a la sostenibilidad del territorio.
- b) Evitar el proceso de uniformidad y banalización del paisaje y contribuir a mantener su diversidad.
- c) Asegurar la correcta inserción de las actuaciones urbanísticas.

2. A efectos de este Plan se entiende por actuación urbanística todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en el suelo urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.

Artículo. 2.5.48.- Principios para la integración de las actuaciones en el territorio

1. Las actuaciones serán acordes con su entorno próximo y compatible con el equilibrio ecológico. Preverán y adoptarán las medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial, en particular las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan.

2. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.

3. En el diseño y ejecución de las actuaciones urbanísticas se implementará las medidas necesarias en cuanto a consolidación y estabilización de suelos, control del drenaje, establecimiento de zonas de amortiguación de efectos y prevención de procesos físicos y

riesgos para evitar incidencias negativas sobre sistemas naturales, servicios generales y predios colindantes.

4. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los espacios libres y jardines, los naturales de las divisorias visuales y laderas con fuerte pendiente y los espacios construidos.

Artículo. 2.5.49.- Criterios de sostenibilidad

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de orientar las actuaciones urbanísticas de acuerdo con los siguientes criterios:

1. En materia de aguas, consideraran su ciclo completo, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización. Se efectuara la separación y nacionalización de las redes de aguas potables, negras, grises y residuales depuradas y la depuración y reutilización integral del agua.
2. En materia de energía preverán la utilización de distintas formas de consumo energético a fin de racionalizar el consumo de recursos y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables, introduciendo instalaciones de generación de energías renovables, especialmente energía solar térmica y, en su caso, fotovoltaica.
3. En materia de movilidad, se propiciara la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.
4. En relación con el proceso de urbanización, se considerara el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos criterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.

Artículo. 2.5.50.- Criterios de diseño y planificación

1. Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural no incrementando los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en estado natural.
2. Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos no reduciendo la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
3. Se adaptaran a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
4. Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
5. Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.

6. Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.

Artículo. 2.5.51.- Determinaciones para la fase de ejecución de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable

Los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptaran las medidas correctoras definidas en las correspondientes Fichas de Impacto Ambiental del presente Plan General para cada sector.

Artículo. 2.5.52.- Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas

A efectos de la integración de las actuaciones en el paisaje, el proyecto de urbanización deberá definir:

1. Los tratamientos topográficos y medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.
2. Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en cuanto a materiales y tipos constructivos.
3. Los tipos de plantaciones y siembras según su función: protección de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística de los espacios libres y los criterios para la utilización de la arboleda en parcelas de urbanizaciones de baja densidad.
4. En las urbanizaciones de baja densidad, las explanaciones en ladera adoptaran dos o más rasantes altimétricas y su eje más largo será paralelo a las curvas de nivel. Se evitaran las explanadas en un solo nivel con superficie superior a 250 m².
5. Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o escollera de piedra de gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos o cuando queden ocultos por la edificación. Se deberán rematar con elementos que favorezcan los recubrimientos vegetales.
6. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración paisajística de las actuaciones.
Se combinaran los siguientes tratamientos: muros o estructuras de contención, cubiertas herbáceas y arbustivas para el control de la escorrentía y la erosión e implantación de arboleda mediterránea dispersa para creación de sombra y favorecer la integración de la edificación.

Artículo. 2.5.53.- Inserción ambiental y paisajística del viario

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, estos se insertaran en el terreno siguiendo en lo posible la forma del relieve natural y limitando el ancho de calzada y taludes a los mínimos adecuados a la funcionalidad prevista para ellos.
2. Se vegetaran los taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión y se plantara arboleda adecuada en las calles, espacios abiertos y aparcamientos.
En los trazados que discurran por lugares de vistas de interés se deberá prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.
3. La pantallas antirruidos, en caso de ser necesarias, serán en lo posible vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

CAPITULO 6 INSTRUMENTOS DE INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA VIVIENDA

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 2.6.1.- Instrumentos de política de suelo y vivienda

1. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos tanto de la política de suelo como de vivienda a ambos objetivos, este Plan General contempla los siguientes instrumentos:

a) Instrumentos de intervención en el mercado del suelo:

- Patrimonio Municipal de Suelo y su gestión.
- Reservas de Terrenos.
- Delimitación de áreas de tanteo y retracto.
- Sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos.
- La sustitución del propietario/a incumplidor/a del deber de edificar, conservar o edificar.

b) Instrumentos de política de vivienda.

- Plan Municipal de la Vivienda.
- Determinación como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial.

SECCION 2ª

INSTRUMENTOS DE INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO

Artículo. 2.6.2.- Patrimonio Municipal de Suelo

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción, constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan. Su principal finalidad es regular el mercado de terrenos, obtener reserva de suelo para actuaciones urbanísticas y facilitar la ejecución y el desarrollo del presente PGOU.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo de Villanueva de la Concepción está integrado por los siguientes bienes:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos, construcciones y derechos de aprovechamiento urbanístico, obtenidos por cesión, convenio urbanístico, expropiación o cualquier sistema de actuación urbanística, siempre que por su naturaleza la legislación no les confiera de forma automática la consideración de ser bienes de dominio o uso público.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pago en metálico.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así cualesquiera otras expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y construcciones adquiridos por la administración municipal en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al PMM y en todo caso los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el presente Plan.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo. 2.6.3.- Finalidad y destino del Patrimonio Municipal de Suelo

1. Los terrenos y construcciones que integran el Patrimonio Municipal de Suelo, de acuerdo con su calificación urbanística, deberán ser destinados a las siguientes finalidades:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente y previa declaración motivada del órgano competente del Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción, se podrá enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas o edificaciones de otro uso siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas

establecidas por el planeamiento y redunde en una mejor gestión del patrimonio municipal de suelo.

b) A usos declarados de interés público, siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan. Se consideran usos de interés público los siguientes:

- b.1) Usos expresamente declarados de interés público por disposición normativa.
- b.2) Usos declarados de interés público por el Ayuntamiento mediante decisión motivada o por aprobación de ordenanzas específicas.
- b.3) Usos admitidos y establecidos como tales en el presente Plan General o en su planeamiento de desarrollo. Este Plan General define como usos de interés público los usos específicos relacionados con la rehabilitación, mejora y nueva construcción de edificios de equipamiento municipales para usos asistenciales, educativos, culturales. Construcción de zonas deportivas y juegos al aire libre. Reparación y conservación de caminos rurales. Mejora y rehabilitación de las infraestructuras de servicios en el suelo urbano. Mejora de la urbanización de la red viaria.

c) Cuando el uso admitido sea incompatible con el residencial, y no sea posible destinarlos a cualquiera de los usos contemplados en el apartado anterior, a cualquiera de los usos admitidos en el planeamiento, cuando convenga a la ejecución del Plan y redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio y así lo considere por acuerdo específico el órgano competente municipal, en el que deberá constar el interés público y social del mismo.

2. Los ingresos, así como de los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo se destinarán:

- a) Preferentemente a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) A la promoción de viviendas de protección oficial o algún régimen de protección pública.
- c) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y gestión de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.
- d) A la ejecución, rehabilitación, adaptación, ampliación, conservación o mejora de los equipamientos y jardines públicos en zonas degradadas sobre las que el Ayuntamiento u otro organismo público proyecte algún tipo de actuación.
- e) A la urbanización del centro de la ciudad y de otros barrios históricos que se consideren tramos o zonas degradadas.
- f) A fomentar actuaciones privadas previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
- g) A la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora de zonas degradadas.
- h) En la ciudad consolidada o en zonas degradadas, a la rehabilitación de edificios públicos monumentales, o que posean algún grado de protección y al fomento de las referidas actuaciones en los de propiedad privada.
- i) A facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- j) A posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas

3. El Ayuntamiento delimitará en los núcleos urbanos del término municipal las zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones públicas para

su mejora, conservación y rehabilitación que son susceptibles de financiación con los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.

4. Para la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en los apartados d), e), f) g) h) i) y j) arriba señaladas, el porcentaje máximo de los ingresos que puede aplicarse a estos destinos, será el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

5. El Anexo I de las presentes Normas contiene la relación de ejecución de actuaciones públicas a las que puede aplicarse un porcentaje de los bienes y recursos del patrimonio público de suelo según el Art. 75.2.d. de la LOUA.

Artículo. 2.6.4. - Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano no consolidado o urbanizable.
- b) La expropiación forzosa de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de suelo.
- d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos una cantidad equivalente al 5% de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.

3. La prestación compensatoria derivada de las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, se afectaran a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

Artículo. 2.6.5. Delimitación de áreas de reserva de terrenos

1. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse, preferentemente en.

- a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
- b) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de lo previsto en el art. 74. 1 segundo párrafo de la LOUA.
- c) En los sectores de suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

3. El establecimiento de las reservas de terrenos conlleva la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por un a tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos, previa justificación expresa. Las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos así delimitadas, están sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción.

4. los terrenos expropiados en virtud de esta reserva, se incorporaran al proceso urbanizador para la realización de cualquiera de las actuaciones previstas en la LOUA, para lo cual se formularan y aprobaran los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico, Si la expropiación ha tenido lugar en suelo no urbanizable, será necesario la previa innovación del presente Plan General para proceder a clasificar el suelo en urbanizable o en su caso en urbano.

Artículo. 2.6.6.- Áreas de tanteo y retracto

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de lo programado en el presente Plan General, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y facilita el cumplimiento de los objetivos del Patrimonio Municipal de Suelo, el presente Plan General o el Ayuntamiento en cualquier momento y en cualquier clase de suelo, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución, podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las trasmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.

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

4. Las personas propietarias de bienes incluidos en una de las áreas sujetas a tanteo y retracto, deberán notificar al Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción la decisión de su enajenarlo, indicando el precio, la forma de pago propuesta y demás condiciones esenciales de la transmisión, a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo por parte de la administración municipal. El Ayuntamiento podrá ejercer el derecho en un plazo de sesenta días naturales, contados desde el día siguiente a aquel que se haya producido la notificación.

5. La administración municipal podrá ejercer el derecho de retracto, cuando no se le hubiese hecho la notificación señalada en el párrafo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio realmente pagado por la transmisión fuese inferior o resultare menos onerosa las restantes condiciones de la misma. Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente al de la comunicación de la

transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar, en todo caso, al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

6. El pago del precio de los bienes sujetos a tanteo y retracto por la administración local podrá ser en metálico o mediante la entrega de terrenos o aprovechamiento urbanístico si así lo acuerdan las partes.

Artículo. 2.6.7.- La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas para el referido Patrimonio en la LOUA. Para la gestión de su Patrimonio Municipal de Suelo, el Ayuntamiento teniendo en cuenta los procedimientos establecidos en la legislación aplicable a los bienes de las entidades locales, podrá utilizar todas formas previstas en la LOUA para la ejecución del planeamiento.

2. Para la constitución, ampliación y en general, gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, el Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción podrá recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de estos.

3. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo, se aplicaran a la conservación y ampliación del mismo.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser enajenados, por un precio no inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que determine el planeamiento, por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación reguladora de los bienes de las entidades locales, excepto por adjudicación directa, salvo en los casos establecidos en el art. 76 d) de la LOUA.

Cuando los bienes enajenados deban destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que comporten un precio limitado en venta o alquiler o a usos declarados de interés público, los pliegos de condiciones deberán incluir formulas para asegurar el objeto de la transmisión, por medio de la prestación de garantías o caución o la imposición de condiciones resolutorias del contrato.

El pliego y el contrato correspondiente establecerán los plazos para edificar o en su caso urbanizar, así como los precios máximos de ventas o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El cumplimiento de las citadas condiciones se asegurará en el contrato.

5. El Ayuntamiento podrá realizar cesiones gratuitas de bienes del Patrimonio Municipal de Suelo o enajenarlos por precio inferior al de su valor urbanístico, cuando se destinen a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para implantar usos declarados de interés público, por disposición normativa, por el planeamiento o por decisión del órgano competente del Ayuntamiento, a otras Administraciones Públicas Territoriales y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

6. La cesión gratuita o la enajenación por precio inferior al de su valor urbanístico, podrá realizarse para el fomento de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por medio de concurso, a entidades benéfico- sociales que no tengan ánimo de lucro.

7. Los bienes cedidos habrán de destinarse al uso previsto y dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión, en caso de incumplimiento procedería la reversión de los referidos bienes en la forma y en las condiciones establecidas en la normativa reguladora de los bienes de las entidades locales de Andalucía.

8. La enajenación, gravamen o permuta de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo precisaran de la autorización previa de la Consejería de Gobernación, cuando su valor exceda del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto del Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción. Cuando su valor no exceda de la citada cantidad, se remitirá a la Consejería de Gobernación, el expediente tramitado al efecto para su conocimiento y efectos oportunos.

9. El Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción, podrá constituir un derecho de superficie, sobre terrenos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a la construcción de viviendas con cualquier tipo de protección o a otros usos de interés social público. El derecho de superficie que podrá ser oneroso o gratuito se constituirá de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa que regula el referido derecho.

SECCION 3ª

INSTRUMENTOS DE LA POLITICA MUNICIPAL DE VIVIENDA

Artículo. 2.6.8- Plan Municipal de la Vivienda

1. El Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción, elaborará un Plan Municipal de la Vivienda.

2. El Plan de la Vivienda se formulará sobre la base de los estudios y documentos siguientes:

a) Estudio de la demanda de las necesidades de vivienda en régimen de propiedad o alquiler, de la población del municipio, teniendo en cuenta las características de la misma y sus niveles de renta.

b) Estudio sobre el parque de viviendas existentes en el municipio y sus necesidades de conservación y rehabilitación.

2. El Plan Municipal de la Vivienda, de acuerdo con el diagnóstico determinado en los referidos estudios, contendrá:

a) Plazo estimado que se fija para satisfacer la demanda de viviendas en el municipio.

b) Determinación del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas, que respetará los principios igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con la normativa que regule la materia, así como el tiempo de empadronamiento en el municipio que se exigirá para poder acceder a su solicitud.

- c) La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida que se establecen en la normativa al respecto, del total de terrenos que el presente Plan o sus instrumentos de planeamiento destinen a la reserva de viviendas protegidas, teniendo en cuenta las necesidades y composición social de la población.
- d) Establecimiento de programas de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda.
- e) Determinación de las zonas, áreas o barrios que precisen de una rehabilitación integral tanto en sus edificios como la mejora de la urbanización de sus espacios públicos.
- f) Suelos con la calificación de viviendas protegidas, que conforme a las determinaciones y previsiones de este Plan General se establecen para este tipo de viviendas u otros regímenes protegidos.

Artículo. 2.6.9.- Disposiciones relativas a vivienda protegida

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2002, en la Ley 13/2005 y en la Ley 1/2006, el presente Plan General incorpora las siguientes determinaciones en materia de vivienda protegida y suelo, que serán aplicables a los siguientes ámbitos:

1. La reserva de al menos el 30 por 100 de la edificabilidad residencial para vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública será obligatoria para todos los ámbitos de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado previstos por este Plan General y así queda especificado en las Fichas de planeamiento y gestión correspondientes a cada ámbito.
2. En los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado previstos por este Plan General, si el uso global establecido es el residencial, la previsión de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de protección será como mínimo del 30 por 100 de la edificabilidad residencial total.
3. En los sectores en los que el uso residencial se establezca como compatible del uso principal, será obligatoria la reserva del 30 por 100 de la edificabilidad residencial del ámbito para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
4. En los ámbitos considerados por este Plan como suelo urbanizable ordenado cuyo planeamiento de desarrollo haya sido aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007, serán de aplicación las previsiones que sobre vivienda protegida contenga el instrumento de desarrollo aprobado.
5. La localización de reservas de terrenos con destino a vivienda protegida a las que hace referencia el art. 10.1.A) b) de la L.O.U.A., será exigible en los supuestos y forma establecidos en la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.
6. Esta determinación será igualmente de aplicación a los planes parciales de ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en el planeamiento general vigente, estuviera este adaptado o no a la Ley 7/2002, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de Enero de 2007.

7. Pueden quedar eximidos total o parcialmente de esta obligación los sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. Para ello, se debe justificar su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurándose su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones de este PGOU, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo si lo hubiese o para cumplir con la reserva del 30% de la edificabilidad residencial total de este PGOU.

Artículo. 2.6.10.- Carácter de las determinaciones sobre vivienda protegida

Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del art. 10 de la LOUA:

- a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida especificada por este Plan.
- b) El número de viviendas y unidades de aprovechamiento que de esta calificación se hace en las fichas correspondientes a cada sector o área de reforma interior con uso característico residencial.

Artículo. 2.6.11.- Calificación pormenorizada de vivienda protegida

1. En aquellos casos en el que el presente Plan General establezca una calificación pormenorizada concreta de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en dichas parcelas, aquellas viviendas que cumplan todas las condiciones y requisitos determinados en la legislación sobre la materia y sean calificadas como tal vivienda protegida por el órgano competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía.
2. También tendrán esta consideración los diferentes tipos alojamientos, distintos a la vivienda individual que sean calificados como protegidos por el órgano competente de la Junta de Andalucía.

Artículo. 2.6.12.- Instrumentos de ordenación específica de viviendas protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinado por los instrumentos siguientes:

- a) En los sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que el presente Plan no establece la ordenación pormenorizada, el Plan Parcial determinará los terrenos con la referida calificación.
 - b) En las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida, será el Plan Especial el que concrete los terrenos afectos a tal calificación.
 - c) En los sectores de suelo urbanizable ordenado y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada señalada en el Plan General, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y vivienda protegida en el interior de la manzana, si ello fuese necesario.
 - d) En parcelas de Suelo urbano consolidado se determina en el presente Plan General.
2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá formular un Plan Especial para establecer en suelo urbano consolidado la calificación de terrenos destinado a construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
 3. Los aprovechamientos urbanísticos que corresponden al Ayuntamiento en sectores o áreas de reforma interior con el uso residencial, se materializará, preferentemente en parcelas calificadas de Vivienda Protegida.
 4. Las localizaciones reservadas para vivienda protegida en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle no serán en ningún caso residuales, sino que ocuparán las posiciones más favorables de accesibilidad a la red viaria principal, dotaciones de equipamiento y transporte público.
 5. En los sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificará los plazos de inicio y terminación de estas viviendas.
 6. No podrá innovarse el planeamiento aprobado si va dirigido a alterar la calificación de vivienda protegida cuando se haya aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan completado las obras de urbanización. Si las obras de urbanización no se han completado, se podrá alterar la calificación de vivienda protegida entre las propias parcelas del ámbito, por medio de la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, siempre que se garantice en la unidad de ejecución la proporción inicial establecida de este tipo de viviendas.

TITULO III NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo. 3.1.1.- Condiciones de uso del suelo y del subsuelo

1. El uso del suelo y el subsuelo de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente P.G.O.U., con carácter exclusivo o compartido, así como en el planeamiento que lo desarrolle y que califica cada área concreta.

2. Las condiciones generales de los usos son aquellas que pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando, además las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.

3. Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección, prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

Artículo. 3.1.2.- Tipos de Usos

1. En razón a la correspondencia entre los distintos usos y en relación a su implantación, los usos se tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Usos Admisibles.

Son aquellos que son permitidos por las Normas del presente Plan General o por las ordenanzas de su planeamiento de desarrollo, al posibilitar la consecución de los objetivos de ordenación de este Plan.

b) Usos Prohibidos.

Son aquellos que son impedidos por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, y además aquellos que aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.

En cualquier caso tendrán la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

2. Dentro de los usos admisibles se consideraran los siguientes tipos:

a) Uso global: Aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, sector o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que sea realizada con la ordenación. Puede haber más de un uso global en un sector, en la proporción que fijen sus fichas reguladoras.

b) Uso pormenorizado, es aquel que caracteriza a las parcelas concretas.

c) Usos alternativos, son aquellos definidos en las fichas del sector para el uso global o en las ordenanzas de aplicación para el uso pormenorizado, que pueden sustituir completamente al uso global o pormenorizado.

d) Usos compatibles, son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso global o pormenorizado, en las condiciones que se indiquen en las fichas u ordenanzas correspondientes de aplicación.

Artículo. 3.1.3.- Regulación de los usos

1. Usos Obligados, son aquellos usos admisibles especificados en el contenido de las licencias de edificación de Obra Mayor.

2. Usos Provisionales, aquellos que no estando prohibidos por este Plan, se establezcan de manera temporal, se autorizará con arreglo a los requisitos y condiciones previstas en la LOUA.

3. Usos Fuera de Ordenación, aquellos preexistentes que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero están prohibidos por este. Estarán sometidos al régimen establecido en la LOUA y en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

4. Usos Fuera de Ordenanza, aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de sus elementos o parámetros regulados por el mismo. En este caso será exigible su adaptación a sus Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5. Usos Existentes o Preexistentes, aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo posean licencia de apertura.

Artículo. 3.1.4.- Sobre la regulación de los usos

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a cada parcela o manzana concreta en los terrenos calificados como Suelo Urbano Consolidado, no consolidado ordenado y urbanizable sectorizado ordenado.

En el Suelo Urbano No Consolidado sin ordenar remitido a algún tipo de planeamiento y Urbanizable Sectorizado no ordenado, el Plan General asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos alternativos y complementarios, así como los incompatibles.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el Plan General señala los usos prohibidos.

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

CAPITULO 2

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo. 3.2.1.- Clases de usos

1. Se establecen las siguientes categorías de usos según su función

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Equipamiento comunitario.
- e) Espacios libres.
- f) Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- g) Rural.
- h) Aparcamientos.
- i) Turístico.
- j) Campo de golf

Dentro de algunas de estas categorías se definen en los siguientes artículos diversos usos pormenorizados.

2. En el desarrollo de estas actividades se deberá cumplimentar la siguiente legislación, o la que en su caso este vigente en la materia:

a) Real Decreto 173/2010 y Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como toda normativa vigente de esta materia.

a.1) Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título así como para la reforma, cambio de uso o de actividad de aquellos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

a.2) A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Real Decreto 173/2010 y Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la, así como toda normativa vigente de esta materia.

b) Código Técnico de la Edificación

b.1) El Código Técnico de la Edificación, CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, según queda establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo del Ministerio de la Vivienda. El CTE da cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, LOE, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente.

b.2) El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan:

* A las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

* A las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

* A las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

* En todo caso deberá comprobarse el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE cuando pretenda cambiarse el uso característico en edificios existentes, aunque ello no implique la realización de obras.

c) Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

c.1) La GICA es el marco normativo por el que se regula la prevención, protección, control y corrección de los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos y actividades en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c.2) Las determinaciones de esta Ley serán de aplicación para todas aquellas actividades y usos establecidas en el Anexo I de la misma.

d) Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

d.1) El Decreto tiene por objeto la regulación de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf y los usos complementarios asociados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma que se garantice la mejor utilización de los recursos naturales y al mismo tiempo redunde en la mejora de la oferta

turística y deportiva, no pudiendo implantarse más instalaciones para la práctica del golf que las amparadas en el mismo.

d.2) La implantación de un campo de golf deberá estar expresamente prevista en este Plan General.

d.3) Los campos de golf tienen incidencia territorial e interés supramunicipal a los efectos previstos en la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

d.4) El instrumento de planeamiento que desarrolle la implantación de un campo de golf, en cualquier clase de suelo de los previstos en este Plan General, deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

3. De entre la legislación específica a que se refieren los puntos anteriores, las Ordenanzas de la Edificación del presente Plan General y otras normas y Ordenanzas municipales existentes o que se pudieran aprobar, así como de otras legislaciones sectoriales vigentes, se aplicaran siempre las normas y medidas que resulten más restrictivas para cada caso particular.

Artículo. 3.2.2.- Uso residencial

Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se incluye un Capítulo específico de regulación e del uso residencial.

Artículo. 3.2.3.- Uso industrial-productivo

Se denomina Uso industrial-productivo a una categoría normativa que identifica un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de bienes y mercancías, el envasado, almacenaje y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Serán propios también de este uso los servicios terciarios necesarios para dar apoyo, desarrollo y sostén a estas actividades.

Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se establece un Capítulo específico de regulación del uso industrial.

Artículo. 3.2.4.- Uso terciario

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de intermediación o seguros, información, administración, de gestión, servicios de alojamiento temporal, recreativos, hostelería etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Comercio: Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su venta al consumidor final que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

a.1) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

a.2) Centro Comercial. Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

a.3) Gran superficie comercial. Tal como viene definida en la legislación vigente en materia de comercio, estará sujeta a las condiciones de uso y tramitación establecidas en dicha legislación.

El uso comercial se regula específicamente en el Capítulo 6. del presente Título.

b) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

b.1) Servicios de la Administración.

b.2) Oficinas privadas.

b.3) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

c) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o al alojamiento temporal de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o, incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la reglamentación específica en la materia.

d) Campamentos de turismo o camping. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

e) Alojamientos Turísticos en el Medio Rural: Es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un período de tiempo limitado. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística.

f) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, como los siguientes usos detallados:

f.1) Uso recreativo social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin ánimo de lucro como peñas, clubes y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.

f.2) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes en los que, además, suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizados.

Este uso será incompatible con las zonas cuyo uso global sea el residencial.

f.3) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos y agrupaciones en general y a las propiamente culturales tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Artículo. 3.2.5.- Uso de equipamiento comunitario

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- * Educación infantil
- * Educación Primaria y Secundaria.
- * Formación Profesional de grado superior (F.P.).
- * Enseñanza artística y de idiomas
- * Educación Universitaria. Investigación.
- * Enseñanzas no regladas. (Academias de idiomas, etc.)

b) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

c) Espectáculos y actividades recreativas. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores así como el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público, aislada o simultáneamente con otra actividad distinta, situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

d) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

e) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

f) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

g) Uso Institucional

Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, como los siguientes usos pormenorizados:

g.1) Uso público administrativo.

Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

g.2) Uso asistencial.

Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de

ancianos, residencias geriátricas para mayores (asistidos o no), centros de beneficencia, clínicas, clínicas de urgencia, clínicas veterinarias etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

g.3) Uso público-comercial.

Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. El único uso será el de mercado de abastos de titularidad exclusivamente pública. Sólo se admitirá en edificio de uso exclusivo.

g.4) Uso de protección civil o militar.

Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido anteriormente.

g.5) Uso de cementerio.

Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre Suelo No Urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

El emplazamiento de los cementerios de nueva creación deberá realizarse en terrenos permeables y alrededor del suelo destinado a su construcción se establecerá una zona de protección, de 50 metros de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada. A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona cuya anchura mínima será de 200 metros que no podrá destinarse a zona residencial.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los cementerios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 3 de Abril de 2001.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Delegado Provincial de la Consejería de Salud.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas debiendo completarse dicha regulación con las determinaciones establecidas en este artículo.

Artículo. 3.2.6.- Uso de espacios libres

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Áreas Libres de uso general: Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

- a.1) Parque forestal
- a.2) Parque urbano
- a.3) Parque periurbano
- a.4) Jardines

b) Áreas Libres de uso local: Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- b.1) Zonas ajardinadas.
- b.2) Áreas de juego.
- b.3) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas.

Artículo. 3.2.7.- Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Carreteras:

a) Red de carreteras del Estado:

- * Autopistas
- * Autovías
- * Vías Rápidas
- * Carreteras Convencionales

b) Red de carreteras de Andalucía:

- * Vías de gran capacidad
- * Autopistas
- * Autovías
- * Vías rápidas
- * Vías convencionales

- II) Carreteras y caminos municipales
- III) Vías pecuarias
- IV) Vías peatonales
- V) Carriles de bicicleta

B) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso se regula de forma específica en un Capítulo independiente.

C) Estaciones de servicio. Es el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

D) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Vías férreas.
- II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

E) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Abastecimiento de agua.
- II) Saneamiento.
- III) Abastecimiento de energía eléctrica.
- IV) Servicios telefónico y telegráfico.
- V) Alumbrado Público.
- VI) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.
- VII) Otros servicios.

F) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el medio rural.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Regulatoras de Sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo No Urbanizable.

Artículo. 3.2.8.- Uso rural

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales, a aquellos que por su propia esencia o características sólo pueden admitirse alejados del medio urbano y aquellos localizados aisladamente en el medio rural.
2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:
 - a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agrícola en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc.
 - b) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.
 - c) Ganadero. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.
 - d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.
 - e) Recreativo. Es el destinado al disfrute de la población mediante actividades vinculadas a la naturaleza. Puede incluir áreas de descanso, senderos, miradores, etc.
3. El desarrollo de estos usos estará condicionado en su caso a las determinaciones reguladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas del Suelo No Urbanizable.

Artículo. 3.2.9.- Uso turístico

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamientos o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.
2. Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, estos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades contempladas en la normativa turística y en la Ley de Ordenación del Turismo de la Junta de Andalucía
3. El uso turístico podrá constituir un uso global característico de un ámbito o sector delimitado en el Plan General. En este caso, las reservas para dotaciones serán entre el 25 y el 30% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 20% del sector a parques y jardines y además , entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable, según establece al art. 17.2.c) de la LOUA

4. El producto turístico es una unidad de ordenación urbanística y de gestión en la organización del espacio turístico, y está constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado de vacaciones, donde el carácter y la organización del espacio están determinados por las actividades y el modo de vida propios de los que se han de alojar temporalmente. Urbanísticamente consta de las instalaciones y espacios comunes adecuados a las actividades propias de los visitantes y se dota del alojamiento necesario para hospedarlos en modalidades diferentes.

5. Se define como equipamiento turístico u “oferta turística complementaria”, cualquiera que sea su calificación urbanística y titularidad de suelo, el constituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, aquellos elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los turistas o sirven para organizar su ocio. Ha de entenderse como un conjunto de instalaciones con los modos de alojamiento, de cuya integración resulta el carácter específico de cada promoción, área o producto turístico.

Artículo. 3.2.10.- Uso de campo de golf

1. El campo de golf es la instalación destinada a la práctica de este deporte que cumpla con los requerimientos y especificaciones técnicas exigidas por el organismo competente para regular su práctica y reúna las condiciones de calidad exigidas en el Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

2. Campos de golf de Interés Turístico

Se consideran campos de golf de Interés Turístico aquellas instalaciones que tengan especial relevancia por su incidencia potencial en la calificación de la oferta turística y su desestacionalización, ampliando la oferta deportiva y de ocio asociada al turismo de ámbito territorial donde se implanten, todo ello en los términos establecidos en el Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

CAPITULO 3 REGULACION ESPECÍFICA DEL USO RESIDENCIAL

Artículo. 3.3.1.- Definiciones

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1ª Ocupación expedida por el Ayuntamiento.

Artículo. 3.3.2.- Definición y clases

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados "apartamentos" o también "estudios", etc., que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- a) Un salón-comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Una cocina.
- d) Un baño.

4. En el caso de los denominados "apartamentos" se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Reguladoras de la Edificación.

Artículo. 3.3.3.- Condiciones de Habitabilidad y Seguridad

1. Las condiciones de habitabilidad y seguridad para el uso residencial, serán, para todos los casos las que resulten más restrictivas de entre las establecidas entre estas Ordenanzas, el CTE u otras Ordenanzas municipales vigentes.

2. Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, el salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón-comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumple las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en el presente P.G.O.U.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite

la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Regulatoras de la Edificación, relativas al diseño.

b) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

c) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

4. Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización del presente P.G.O.U., tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

5. Condiciones de saneamiento. Serán, igualmente, las que se indican en las Normas Técnicas de Urbanización del presente P.G.O.U.

6. Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación.

7. En cuanto a las restantes condiciones higiénico sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

CAPITULO 4 REGULACION DEL USO INDUSTRIAL-PRODUCTIVO

Artículo. 3.4.1.- Definición y Clases

1. Se denomina Uso industrial-productivo a una categoría normativa que identifica un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de bienes y mercancías, el envasado, almacenaje y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Serán propios también de este uso los servicios terciarios necesarios para dar apoyo, desarrollo y sostén a estas actividades.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente, se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

4. Estas actividades se someterán a la siguiente normativa:

a) Legislación estatal:

* Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido

* RD Legislativo 1/2008 T.R. de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y sus modificaciones.

* Decreto 1131/88, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

b) Legislación andaluza:

* Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

* Decreto 297/95, de 19 de diciembre, de Calificación Ambiental

* Decreto 74/96, de 20 de febrero, de Calidad del Aire, modificado por la Ley 7/2002

* Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía

c) Normativa sectorial aplicable en cada caso

d) Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica

e) Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables

5. En los polígonos industriales se cumplirá la obligación de implementar puntos limpios o se elaborará programas de recogida de residuos peligrosos mediante gestores autorizados conforme a lo dispuesto en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

6. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

7. De entre las normas aplicables, prevalecerán aquellas que resulten más restrictivas en cada caso.

Artículo. 3.4.2.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. A estos efectos, serán compatibles con los alojamientos aquellas que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 10 Kw. si es en planta alta y 20 Kw. si es en planta baja o sótano siempre que:

a) El ruido que se transmite al interior de las edificaciones existentes en la zona, *Nivel Acústico de Evaluación* (NAE), no supere los 35 decibelios (dBA) entre las 7 y las 23 horas y los 30 dBA entre las 23 y las 7 horas.

b) No emitan al exterior del local en que estén ubicadas - *Nivel de Emisión Exterior* (NEE) - ruidos superiores a 65 dBA entre las 7 y las 23 horas y a 55 dBA entre las 23 y las 7 horas. A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos existentes en las mismas no podrán ser superiores, en horario diurno, a los previstos en la curva base 2 descrita en el Anexo I, gráfico nº1 de la Orden de 3 de Septiembre de 1998 y en nocturno a la curva base 1.4 establecida en dicho Anexo, utilizándose como unidad de medida la aceleración en m/seg^2 .

3. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m^2 .

b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en el Reglamento 283/1995 de 21 de Noviembre. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la

Segunda Categoría. No obstante, estos servicios podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

d) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo. 3.4.3.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial

1. Se incluyen en esta Categoría las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

2. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

3. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales". Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

a.1) Industria adosada a otra edificación.

a.2) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico no podrá superar los siguientes límites:

* El ruido que se transmite al interior de las edificaciones existentes en la zona, *Nivel Acústico de Evaluación* (NAE), los 35 decibelios (dBA) entre las 7 y las 23 horas y los 30 dBA entre las 23 y las 7 horas.

* El ruido emitido al exterior del local en que estén ubicadas - *Nivel de Emisión Exterior* (NEE) - los 65 dBA entre las 7 y las 23 horas y los 55 dBA entre las 23 y las 7 horas.

* Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos existentes en las mismas no podrán ser superiores, en horario diurno, a los previstos en la curva base 2 descrita en el Anexo I, gráfico nº1 de la Orden de 3 de Septiembre de 1998 y en nocturno a la curva base 1.4 establecida en dicho Anexo, utilizándose como unidad de medida la aceleración en m/seg^2 .

* En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 Kw si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 Kw.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

b) Talleres Varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1ª categoría y no de la 2ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo. 3.4.4.-Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

1. Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior - *Nivel de Emisión Exterior* (NEE) - es de 75 decibelios (dBA) de día (7-23 h) y de 70 de noche (23-7 h).

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado "pequeña industria" y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se

expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el Suelo No Urbanizable.

c) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

d) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en Suelo No Urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo. 3.4.5.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación ambiental vigente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidos en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.

b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo. 3.4.6.- Reglamentación de las actividades

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la legislación estatal de Evaluación Ambiental así como en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Reglamentos que la desarrollan, que serán de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo. 3.4.7.- Regulación de la actividad

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y m/seg^2 , no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en m/seg^2 y su determinación se efectuará según el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo. 3.4.8.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en el presente P.G.O.U. para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas Normas.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m² para un camión o superior para dos o más camiones.
- g) Que desde las 23 h. a las 7 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles, (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera...) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo. 3.4.9.- Condiciones de funcionamiento

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en el presente P.G.O.U. Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus

respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4ª Categoría.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente P.G.O.U. A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé el Reglamento de Calidad del Aire.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringelman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

f) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

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

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en el Reglamento de Calidad del Aire y la Orden de 23 de Febrero de 1996 que lo desarrolla. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.
- c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

Artículo. 3.4.10- Vertidos industriales

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas por la Ley estatal de Evaluación Ambiental, la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental así como los reglamentos que las desarrollan. Igualmente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV del presente P.G.O.U.

2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

CAPITULO 5 REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO

Artículo. 3.5.1- Definición

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo. 3.5.2.- Reserva de Espacios de Aparcamiento

1. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los instrumentos de desarrollo correspondientes establecerán las reservas de aparcamientos de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos.

a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.

b) Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.

c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,25 m. de ancho por 4,70 m. de largo.

d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

e) Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se canalizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

f) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Artículo. 3.5.3.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes a la Ordenanza de Edificios Protegidos y al centro Histórico donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica sobre "uso de aparcamiento", deberá preverse en los proyectos, como requisito

indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 25 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas e aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas: Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m². En viviendas unifamiliares mayores de 200 m² construidos se exigirán 2 plazas de aparcamientos y a partir de 300 m² construidos, un mínimo de 3 plazas por vivienda. Además de las excepciones consignadas en el párrafo 1 de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- * Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 200 m².
- * Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 4,5 m.
- * Las que tengan su frente de fachada inferior a 4,5 m.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) Edificio públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares, exentos o cuando la superficie destinada a estos usos en un edificio exceda los 500 m². Una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes. Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 40 m² de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial. Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 100 m² con el mínimo de una plaza por cada 100 m², de superficie útil.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorios, y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades hasta 350 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 5 localidades.

f) Hoteles y Residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:
Instalaciones de 5 estrellas. una plaza por cada 2 habitaciones.
Instalaciones de 4 y 3 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones

Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada 5 habitaciones.

g) Clínicas, Sanatorios y Hospitales: una plaza por cada 2 camas, y una plaza de aparcamiento por cada 3 empleos.

h) Centros de Mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para Suelo Urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Artículo. 3.5.4.- Condiciones de las plazas de garaje

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,25 por 4,70 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 25 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m² por vehículo.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y los más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 40 (o fracción menor) de la capacidad total, para vehículos que transporte personas con movilidad reducida. Las condiciones técnicas de dichas plazas cumplirán lo dispuesto en la normativa vigente a tal efecto.

3. Accesos y rampas:

a) Los accesos tendrán una altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y si producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura inferior a 3 m.

b) Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimos dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m² podrán tener un solo acceso de 5 m. de anchura mínima.

c) La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en la jamba, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este.

d) Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

e) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4% cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

f) Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m. tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

g) Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m. sobre la calzada.

4. Las condiciones de ordenación, construcción y seguridad para los aparcamientos serán, para todos los casos las que resulten más restrictivas de entre las establecidas entre estas Ordenanzas, el CTE u otras Ordenanzas municipales vigentes.

Artículo. 3.5.5.- Características de la construcción y prevención contra incendios

1. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, de 5 o más kg. de CO₂. o polvo seco, en número y distribución que corresponda de acuerdo con la legislación vigente.

2. Entre las condiciones establecidas en el CTE y las establecidas en este Plan General, serán de aplicación aquellas que resulten más restrictivas en cada caso particular.

3. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles, así como se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

4. Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cms. como mínimo de grosor.

b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

c) En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.

d) No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

e) Cuando comuniquen con cajas de escaleras o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de

acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

f) La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

5. Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

6. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5% de la del local, cuando estas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

a) Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

b) Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1.

7. Conducción de agua y extintores

a) En una distancia máxima de 5 m. medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m. se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las normas tecnológicas aplicables, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.

b) Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 ó más kg. de CO₂, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m² de superficie o fracción.

c) Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un aparato extintor.

Artículo. 3.5.6.- Supuesto especial

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en fincas situadas en vías tales que las características de su tránsito u otras circunstancias urbanísticas singulares así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee, de acuerdo con las prescripciones que fije el Ayuntamiento.

Artículo. 3.5.7.- Licencias

Están sometidas a licencia municipal previa la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

La instalación de garajes y aparcamientos está también sometida a las regulaciones del uso industrial, No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m².

Artículo. 3.5.8.- Ordenanzas de aparcamiento

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Plan General Ordenanzas de Aparcamiento en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas establecidas en el CTE y las contenidas en este Capítulo sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios de aparcamiento, y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

CAPITULO 6 REGULACION DEL USO COMERCIAL

Artículo. 3.6.1.- Definición y calificación de la actividad comercial

De acuerdo con la vigente Ley 1/1996, se entiende por actividad comercial el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa.

- a) Actividad comercial minorista: el ejercicio de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.
- b) Actividad comercial mayorista: el ejercicio de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación.

Artículo. 3.6.2.- Superficie útil para la exposición y venta al público

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público de los establecimientos comerciales la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual y/o periódico, a los que puedan acceder los consumidores para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial.

3. En los establecimientos de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

Artículo. 3.6.3.- Establecimientos comerciales: categorías

1. Tienen la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones dispuestos sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación destinada al ejercicio regular de actividades comerciales de carácter minorista, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Quedan excluidos los establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad comercial de carácter mayorista.

2. Los establecimientos comerciales pueden tener carácter individual o colectivo.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

Artículo. 3.6.4.- Gran establecimiento comercial

1. Tiene la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

- a) 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.
- b) 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.
- c) 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 1.000 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

2. No perderá la condición de gran establecimiento comercial el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

3. Quedan excluidos de la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, un gran establecimiento comercial. Tampoco tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

4. Quedan prohibidas las grandes superficies en el suelo no urbanizable.

5. El uso industrial será incompatible con grandes superficies comerciales.

TITULO IV NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo. 4.1.1.- Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas

1. Los Sistemas están constituidos por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas integrantes de la estructura urbanística del Plan General, y que relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano del municipio, en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento. Para ello, el Plan General o su planeamiento de desarrollo califican en sus planos para alguno de sus usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas y las dotaciones privadas.

a) **Sistemas Generales:** Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. En particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura general y orgánica del municipio o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) **Sistemas Locales:** Son el conjunto de elementos dotacionales públicos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limitan principalmente a una determinada área de la ciudad, y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques, jardines, áreas peatonales y equipamientos. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

c) **Dotaciones privadas:** Constituidas por las instalaciones de carácter privadas que prestan un servicio público como colegios, centros sanitarios etc.

3. Se dividen los Sistemas en:

- a) Sistema de Comunicaciones y de Viario
- b) Sistema de Equipamiento Comunitario
- c) Sistema de Espacios Libres
- d) Sistema de Infraestructuras Técnicas

4. Para todos los sistemas generales definidos en el Plan serán de obligado cumplimiento la aplicación las Medidas Correctoras de Carácter Genérico y las Medidas Correctoras de Carácter Específico contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan.

Artículo. 4.1.2.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, serán considerados como bienes demaniales.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de aquellos sistemas en que tal modo de gestión sea compatible con el destino previsto en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

4. Los terrenos afectados por sistema general que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada, deberán obtenerse por el Ayuntamiento en el plazo de de cuatro años, mediante la ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, o expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el la LOUA y en el presente Plan.

5. Los terrenos de titularidad privada, que el presente Plan General de Ordenación Urbana afecte a dotaciones y equipamientos públicos, quedan sometidos al derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

Artículo. 4.1.3- Usos Compatibles de Interés Público y Social

En suelos calificados de sistema y dotaciones privadas se consideraran compatibles los aparcamientos públicos o privados en el subsuelo.

En el caso de aparcamientos privados, el Ayuntamiento titular de los terrenos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial, con destino a aparcamiento privado, lo que originara que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizara, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre que se garantice la no desnaturalización del uso otorgado a la superficie por el planeamiento y el compromiso de no desaparición de la vegetación en el caso de que ésta esté consolidada y reparar las posibles pérdidas que se pudieran originar con la actuación.

Artículo. 4.1.4.- Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales

1. Los suelos calificados por del presente P.G.O.U como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente P.G.O.U. y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

2. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

3. Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales o Locales que a la aprobación del presente P.G.O.U sean de dominio y uso público.

4. A efectos expropiatorios la calificación del suelo como Sistema General conlleva la declaración de utilidad pública.

Artículo. 4.1.5.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente mediante proyecto técnico, o bien mediante la aprobación de Plan Especial.

CAPITULO 2 SISTEMA VIARIO

Artículo. 4.2.1.- Definición y tipos

Por Sistema Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General.

Está constituido por el Sistema General Viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo. 4.2.2.- Sistema General Viario (SGV). Definición y Tipos

1. Tienen la consideración de Sistema General Viario:

a) La Red Viaria de Nivel Territorial, constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean de tránsito o con término en la ciudad de Villanueva de la Concepción.

b) La Red Viaria Urbana Principal, constituida por el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios.

c) La Red Viaria de Caminos Principales de la red local del municipio, que discurren por el suelo no urbanizable de Villanueva de la Concepción, que aseguran la accesibilidad y movilidad en el territorio del municipio, y que pueden ser asfaltados para el uso rodado de las mismas o tener otro tratamiento superficial, por tener un carácter diferente a la movilidad motorizada.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente P.G.O.U, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Según la titularidad:

a.1) Red de carreteras de Andalucía:

A-7075 de Málaga a Antequera por Villanueva de la Concepción (Red Complementaria Metropolitana)

a.2) Red de carreteras de la Diputación Provincial: MA-3403

a.3) Red de caminos principales de titularidad municipal.

b) Tendrán la consideración de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998 de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo. 4. 2.3.- Condiciones de Uso del SGV

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados 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 fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de Julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001 de 2 de Julio de Carreteras de Andalucía.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo. 4.2.4.- Ejecución y planeamiento especial

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificación del Plan, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el PGOU se harán por el Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas, o en otro caso mediante Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

3. Cualesquiera obras a realizar tales como duplicación de calzadas, implantación de gloriets y otras que afecten al sistema general viario de titularidad pública (estatal, autonómica o provincial) será necesaria la autorización y conformidad de la Administración Titular de la vía, independientemente de los informes sectoriales emitidos al presente Plan General.

Artículo. 4. 2.5.- Zonas de protección del SGV

1. A ambos lados de los elementos viarios se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

2. En las carreteras del Estado y de acuerdo con las prescripciones de la legislación vigente las zonas de protección se definen en los siguientes términos:

a) Zona de Dominio Público: 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 perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

b) Zona de Servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público antes definida 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.

c) Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, 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. Se define, asimismo, una 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 que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

3. El presente Plan General de Ordenación Urbanística se ajusta al cumplimiento de los preceptos de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía, y en particular al cumplimiento de los artículos 12, 35, 53, 54, 55, 56, 63 y 64 de la misma.

a) Zona de dominio público adyacente: formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En esta zona podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previo la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

b) Zona de servidumbre legal: consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado 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 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

c) Zona de afección: 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.

d) Zona de no edificación: dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en 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.

e) Para el uso de la zona de dominio público adyacente y restantes zonas de protección se estará a lo establecido en los artículos 63 y 64 de la Ley 8/2001.

4. En la red de carreteras dependientes de la Diputación Provincial de Málaga, de acuerdo con la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, la línea de edificación ha de situarse a una distancia no inferior a veinticinco metros medidos desde la arista exterior del pavimento de cada margen. Asimismo se ha de constituir una banda de reserva de 10 m.

5. En los caminos y carreteras municipales se establece una zona de protección de 10 m. medida desde el borde en los que se prohíbe la edificación. No se podrán abrir nuevos caminos sin la previa autorización del Ayuntamiento.

6. En los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle, Planes Especiales, Planes Parciales, etc.) y proyectos que desarrollen actuaciones del Plan General que sean colindantes con alguna carretera se reflejará a escala adecuada las líneas de edificación y demás zonas de protección de la misma.

7. Los instrumentos de planeamiento de suelos que queden situados dentro de la zona de afección de carreteras de titularidad pública o que precisen acceder a las mismas, deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva a informe vinculante de la Administración titular de la vía. Asimismo, todas las obras incluidas en la zona de afección deben ser objeto de autorización.

8. El artículo 56.6 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, referente a las prescripciones sobre alineaciones en los tramos urbanos, podrá ser de aplicación en el momento de desarrollo de cada sector de planeamiento, analizando el carácter urbano o no de cada tramo de carretera afectado.

9. A los efectos del establecimiento de alineaciones de acuerdo con la ordenación urbanística establecida por este Plan, se considera que tienen carácter urbano en los núcleos de Villanueva de la Concepción y Venta Pastelero los siguientes tramos:

- A-7075, desde su intersección con Prolongación calle García Caparrós hacia el interior del casco urbano, hasta la salida del casco urbano (sector SURS-6), por encontrarse en este tramo las alineaciones del planeamiento de desarrollo ya ejecutado y resto de edificaciones urbanas del suelo urbano consolidado del planeamiento vigente a distancia igual o menor de 25 metros. Los nuevos suelos urbanizables sí deberán respetar la distancia de 50 metros, esto es, el SURS-6, SURNS-2, y SURNS-6 en el casco urbano y el SURS-I-VC al sur del municipio.

- MA-3403 a su paso por el núcleo urbano de Venta Pastelero, por ser este tramo viario colindante en toda su longitud con el suelo urbano consolidado del planeamiento general anterior. Sí deberán respetar la distancia de no edificación de 25 metros los sectores que lindan con dicha carretera, esto es, el SURS-1 y SURO (SUP-1), SUNC-4, SUNC-VP-2, SUNC-VP-3 y SUNC-VP-4.

Artículo. 4.2.6.- Sistema Local viario (SLV) Definición

Estará constituido por:

a) La red viaria secundaria: Tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos.

b) El resto de la red viaria local: Está constituido por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Es la de mayor extensión y cumple la función de soporte y acceso tanto rodado como peatonal a todas las actividades situadas en sus márgenes. Está integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas para vehículos a motor y bicicletas, aceras y paseos peatonales.

En los planos de ordenación se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación.

Artículo. 4. 2.7.- Titularidad y dominio del SLV

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo. 4.2.8.- Desarrollo, programación y planeamiento especial del SLV

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del P.G.O.U. En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

3. Plan Especial de la Red Principal de Itinerarios para Bicicletas y Peatones

La planificación de nuestros espacios ha de abordar el diseño del vial como elemento prioritario de la tipología de tráfico, segregando o integrando a peatones y vehículos. De igual forma que se estudia en el diseño urbano el tráfico rodado, el uso peatonal del viario debe ser objeto de estudio meditado y pormenorizado en el planeamiento de rango inferior al Plan General.

Los circuitos peatonales, las posibles densidades de peatones, la ubicación de pasos de calzada, el diseño de intersecciones, sentidos de circulación y giros, etc. deben ser estudiados para que exista la menor confrontación entre el tráfico peatonal y el de motor, cuando estos hayan de convivir.

La bicicleta se incorpora como elemento singular del tráfico rodado, con unas características más próximas al peatón que a los vehículos a motor; su integración en el diseño urbano exige la disponibilidad de áreas intermedias entre la tradicional calzada y los acerados.

Por esta razón se establece la redacción de un Plan Especial para la creación de la Red Principal de Itinerarios para Bicicleta y Peatones, que definirá, al menos los siguientes circuitos principales:

- a) Un cinturón mixto peatonal-ciclista alrededor del casco urbano de Villanueva de la Concepción.
- b) Recuperación, regeneración y adecuación del Camino Real de Carlos III.

El Plan Especial estudiará la forma de integración de los itinerarios para la configuración del cinturón del casco de Villanueva de la Concepción, contemplando un espacio vial reservado para la circulación de bicicletas, de forma integrada en el espacio urbano, que permita un suficiente margen de seguridad para los usuarios de este medio de transporte.

4. El planeamiento de desarrollo deberá diseñar e integrar itinerarios ciclistas de barrio en conexión con el itinerario ciclista principal alrededor del casco. Estos itinerarios de barrio no necesariamente se formalizarán como carriles de bicicletas, pudiendo hacerse coexistir la circulación de ciclistas con los automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc. para la seguridad de aquellos.

CAPITULO 3 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Artículo. 4.3.1.- Composición del Sistema General de Comunicaciones

El Sistema General de Comunicaciones está integrado por Sistema General de Transporte Público.

Art. 4.3.6.- Sistema General de Transporte Público

El Sistema General de Transporte Público está compuesto por aquellos elementos destinados a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, la logística y la distribución y contracción de mercancías.

Se regirá por lo establecido en la Ley 5/2001, que regula las Áreas de Andalucía, así como en lo establecido en el presente Plan General

CAPITULO 4 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

Artículo. 4.4.1.- Definición

El Sistema de Equipamiento y Servicios Comunitarios, lo constituyen el conjunto de espacios y edificaciones, tanto de carácter general como local, de titularidad pública, destinadas a la satisfacción de necesidades educativas, sanitarias, deportivas, culturales, sociales e institucionales del conjunto de la población.

Como tales se recogen todos los centros públicos al servicio de la población, tanto los ya existentes o en ejecución, como los que en desarrollo del Plan se establezcan para su nueva construcción, y destinados a los usos definidos en el Capítulo de usos.

Tendrán la consideración de sistemas locales los suelos e inmuebles que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sean de cesión obligatoria y gratuita en los sectores y áreas de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

El suelo destinado a uso de equipamiento educativo y deportivo no podrá destinarse a otra finalidad distinta. En tanto no se usen podrán ser utilizados como zonas libres o deportivas descubiertas siempre que sean de dominio público. El resto de los equipamientos podrán cambiarse de usos, manteniendo en cualquier uso su condición de equipamiento, previa justificación de las disponibilidades de suelo y de las posibilidades inversoras.

Artículo. 4.4.2.- Condiciones de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario

1. Para los elementos del equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbanizable se estará a lo dispuesto por el Plan Parcial o Plan de Sectorización correspondiente.

3. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto por el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente.

4. En todos los casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos -públicos o privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados. Se podrá exceptuar del cumplimiento de separación a linderos aquellos equipamientos públicos ubicados en el suelo no urbanizable.

Igualmente en todos los casos, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

5. Protección del Sistema General de Equipamientos (SGE).

* Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios.

* Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a distancia menor de 500 m. del perímetro exterior de dicha instalación. Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros, o de uso similar.

CAPITULO 5 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo. 4.5.1.- Definición y tipos

El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está constituido por los espacios de uso y dominio público no edificados, arbolados, ajardinados, acondicionados para la estancia y el paseo: parques y los jardines en cualquiera del tipo de suelo en el que se encuentren.

El Sistema General de Espacios Libres se complementa, a nivel local por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que así lo estipularan.

En los planos de ordenación se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres.

Son parques y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona, que se encuentran en el interior de la ciudad.

A efectos meramente enunciativos se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m², entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie. De todas formas, también se podrán entender como parques, aunque no cumplan con la superficie anteriormente indicada, aquellas áreas libres que por sus características

(acondicionadas para el paseo, estancia y actividades deportivas, etc., normalmente ajardinado y arbolado) y por su relevancia en el municipio, sean encuadrables en este tipo de espacio libre.

La definición de una zona como "jardín", podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino como vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos ... etc. En este sentido y para cada caso concreto será el ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Artículo. 4.5.2.- Usos admitidos

1. En los parques, además del uso como zona verde se admiten los usos de equipamiento comunitario tales como deportivos, educativos, sociales, culturales, hosteleros, entre otros, y de aparcamiento. También se podrán admitir, cuando así lo considere oportuno la oficina técnica del Ayuntamiento, sistemas técnicos tales como centros de transformación en parques y jardines. Todo con las siguientes restricciones:

a) La ocupación máxima de suelo para edificaciones e instalaciones cubiertas o descubiertas destinadas a los equipamientos será del 2 por ciento de la extensión total del parque.

b) La altura máxima de las edificaciones será de una planta, con un máximo de 7 metros.

2. La construcción de estas instalaciones compatibles en los parques así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

CAPITULO 6 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

Artículo. 4.6.1.- Definición y tipos

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Técnicas y complementado por el Local correspondiente.

3. El Sistema General está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de ordenación de este P.G.O.U. y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

- b) Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

- c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

- d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión y centros de transformación.

- e) Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

4. El Sistema Local está constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General.

Artículo. 4.6.2.- Titularidad, dominio y organismo actuante

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo. 4.6.3.- Condiciones de uso

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo. 4.6.4.- Urbanización y edificación

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a la normativa sectorial vigente y a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Real Decreto 173/2010 y Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y toda la normativa vigente relativa a esta materia.

2. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

CAPITULO 7 SITEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo. 4.7.1.- Ejecución de los Sistemas Generales

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA., los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizables sectorizado están obligados a costear la urbanización de las vías o tramos de las mismas, de los Parque Urbanos del Sistema General de Espacios Libres, en ambos casos incluidas o adscritas al sector o al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General; y las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector a las generales o unidades de ejecución a la redes generales municipal o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial que afectase a un sector o unidad de ejecución que hubiera costeadado las obras y estas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución , los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeadado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

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

4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que establezcan en los Planes Especiales.

5. El municipio podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en los Planes Especiales, cuando los considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico.

En este caso el municipio tendrá derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido legalmente.

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

Art. 4.7.2- Abono de las contribuciones a la ejecución de los Sistemas Generales de interés municipal

1. El abono de las contribuciones establecidas en el art. anterior para la ejecución de los Sistemas Generales de interés Municipal se producirá:

a) Por el sistema de compensación, en la forma e importe que por los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas, se determine.

b) En el sistema de cooperación, conforme establezca el municipio.

c) En el sistema de expropiación igualmente conforme establezca el municipio.

Artículo. 4.7.3.- Ejecución directa de los Sistemas Generales de interés municipal de los propietarios del suelo, promotores o urbanizadores.

El Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos de colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en entidades urbanísticas colaboradoras por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de interés municipal que les hubiera correspondido abonar conforme a las condiciones que establezca la entidad local así como el presente Plan General o los Planes Especiales en su caso.

CAPITULO 8

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo. 4.8.1.- Ejecución de los Sistemas Generales en suelo urbanizable no sectorizado.

La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal, previstos en los planes de sectorización correspondientes a las clases de: comunicaciones, viario, espacios libres e infraestructuras urbanas, corresponderá a los propietarios del suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

El Ayuntamiento podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución de otros Sistemas Generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.

En todo caso, los planes de sectorización incluirán la ejecución de todos los Sistemas Generales expresados como condicionantes en las correspondientes fichas urbanísticas.

Los planes de sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los Sistemas Generales antes indicados.

La adscripción de los sistemas generales se realizara, siempre que sea posible, aplicando criterios de proximidad de los mismos a los ámbitos urbanizables.

CAPITULO 9

DOTACIONES PRIVADAS

Artículo. 4.9.1 .- Dotaciones privadas

Las instalaciones de titularidad privada que prestan un servicio público tendrán la consideración de equipamiento privado y estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación que los equipamientos comunitarios mientras mantengan dicha condición, quedando excluida la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.

En general tendrán la misma clasificación que el equipamiento comunitario, es decir, educativo, sanitario, deportivo y social-cultural.

Artículo. 4.9.2.- Régimen de las dotaciones privadas

1. Los suelos dotacionales privados que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento subjetivo.

2. A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos terrenos a efectos de establecer el correspondiente coeficiente de ponderación que sirva de base para determinar el aprovechamiento subjetivo que le corresponda.

Especialmente se tendrá en consideración dicha circunstancia cuando el uso dotacional fuese el de espacio libre o zona verde privada.

3. La urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en suelo urbano no incluido en unidad de ejecución corresponde a la iniciativa privada.

4. Serán en todo caso de aplicación las medidas previstas en la legislación urbanística para el caso de incumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizado y edificatorio, y en particular el incumplimiento de los plazos correspondientes.

5. El cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por sí sola, la alteración de la calificación de los terrenos correspondientes, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional.

6. En suelo urbano y en supuestos excepcionales, la Administración, legitimada por este Plan General y en virtud del destino del equipamiento a interés público, podrá proceder a la expropiación de los correspondientes terrenos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

TITULO V DISPOSICIONES SOBRE SUELO URBANO

CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 5.1.1.- Clasificación y Delimitación de Suelo Urbano

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan General, aquellas áreas o terrenos del territorio municipal de Villanueva de la Concepción, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la clasificación del Suelo urbano, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente, o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución de este Plan General, y además estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de:

- a.1) Acceso rodado por vía urbana.
- a.2) Abastecimiento de agua.
- a.3) Saneamiento de aguas residuales.
- a.4) Suministro de energía eléctrica de baja tensión.

b) Estar comprendidos en áreas consolidadas al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación, según la ordenación que este Plan propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. También tendrá la consideración de Suelo Urbano, aquellos terrenos clasificados como urbanizables que en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado 1.a) anterior, a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización ejecutadas sean decepcionada por el Ayuntamiento de Villanueva de la Concepción.

3. En base a estas circunstancias, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 45.2. de la LOUA, el Plan General delimita el suelo urbano en las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización.
- b) Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo. 5.1.2. Categoría de Suelo Urbano no Consolidado

1. Tiene la categoría de suelo urbano no consolidado, aquellos terrenos adscritos a suelo urbano en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

Carecer de urbanización consolidada, por alguna de las siguientes causas:

a) No tener su urbanización todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, por ser ésta o éstos anticuados, insuficientes o incompletos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hayan de construir.

b) Necesitar su urbanización de renovación sustancial, mejora o rehabilitación, que deba ser realizada mediante una actuación integrada de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones públicas.

2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación continuas, o discontinuas a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de sus servicios públicos y de su urbanización.

3. El presente Plan General delimita dos tipos de ámbitos en el Suelo Urbano no consolidado:

a) Aquellos en los que el Plan establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuese preciso, pero sin necesidad de remitir su ordenación detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro

b) Y aquellos en los que el Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro de elaboración necesaria.

Artículo. 5.1.3.- Categoría de Suelo Urbano Consolidado

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado aquellos terrenos calificados como urbanos que estén debidamente urbanizados o tengan la condición de solares, y que en ningún caso se encuentren en los supuestos correspondientes a la categoría de suelo urbano no consolidado indicados en el artículo anterior.
2. El desarrollo del suelo urbano consolidado se efectuara por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (ordenanzas).
3. Igualmente tendrán la consideración de suelo urbano consolidado aquellos que estaban clasificados de urbanos o urbanizables en los anteriores planes generales pendientes del desarrollo de un instrumento de planeamiento, siempre que esté aprobado definitivamente, así como este aprobado el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente y terminado de ejecutar su proceso de urbanización.

Artículo. 5.1.4.- Ejecución Urbanística de Suelo Urbano

A los efectos de gestión urbanística el Suelo Urbano distingue:

1. En el suelo urbano consolidado la ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. A estos efectos, los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar licencia de obras, si dicha parcela merece la condición de solar. Los terrenos calificados con uso y destino público identificados como sistemas, el Ayuntamiento incoará el oportuno expediente expropiatorio para su adquisición y llevara a cabo su ejecución como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
2. En el suelo urbano no consolidado se presentan las siguientes situaciones diferenciadas:
 - a) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución directamente delimitadas por este Plan o prevista su delimitación posterior. En el caso de las Unidades delimitadas por este Plan se desarrollaran por el sistema de actuación que señala su ficha de planeamiento correspondiente. En el caso en que no esté delimitadas expresamente por este Plan, se estará a lo que indique el instrumento de planeamiento de quien corresponda, si este fuera el caso, o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.
 - b) En los ámbitos de Áreas de Reparto el estatuto de derechos y deberes de los propietarios se llevará a cabo mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.
3. En los ámbitos tanto de suelo urbano consolidado y no consolidado, sometidos anteriormente a un instrumento de planeamiento, que a la entrada en vigor de este Plan está aprobado y que el este Plan respeta, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones del instrumento aprobado. En otro caso, se ejecutará conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas.

CAPITULO 2 REGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo. 5.2.1.- Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:

a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, una vez cumplidos los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística.

2. Son deberes:

a) Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Completar, a su costa, la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

Artículo. 5.2.2.- Régimen del Suelo Urbano Consolidado

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

e) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizada. La Administración podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

Artículo. 5.2.3.- Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado

1. Los propietarios de solares sin edificar o los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán iniciar la edificación dentro de un plazo no mayor de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan. Este plazo no se alterará aunque durante el mismo se efectúen transmisiones de dominio.

2. La no iniciación en el plazo indicado en el apartado anterior, comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares Y Edificaciones Ruinosas, y habilitará al Ayuntamiento para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definido plazo que en ningún caso podrá ser superior a un año.

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

CAPITULO 3

REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo. 5.3.1.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado

1. En esta categoría de suelo, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de unidad de ejecución.
 - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
 - c) El derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.
 - d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de la licencia de obras de edificación se precisa la aprobación del proyecto de reparcelación y de urbanización, y la urbanización completa de la parcela para que alcance su condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo. 5.3.2.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada remitida

1. El suelo urbano no consolidado remitida su ordenación pormenorizada al desarrollo de un instrumento de planeamiento, quedará sometido su régimen, a lo que establezca la aprobación definitiva de dicho instrumento.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento remitido, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento, los terrenos quedaran sometidos al régimen establecido en el artículo anterior.

Artículo. 5.3.3.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto

1. Derechos de los propietarios con terrenos en la situación que indica el artículo:

a) Tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

b) Si el sistema al que están sometidos es el de Compensación, a instar el establecimiento del sistema y en su caso a adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) Si es el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) Si el sistema es de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados, y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de unidad, pudiendo solicitar liberación de la misma para que sea evaluada por el Ayuntamiento su procedencia.

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

2. Deberes de los propietarios en la situación de este artículo:

a) Si el sistema es de compensación, transformar los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigidos legalmente. Este deber integra el de presentar el instrumento correspondiente de planeamiento, así como la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a viales y dotaciones, así como, los sistemas generales incluidos e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos ya urbanizados correspondientes al aprovechamiento lucrativo de la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, lo que exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de los terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por

sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.

h) Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 5.3.4.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto

1. Serán deberes de los/as propietarios/as que tengan suelo en esta situación, los siguientes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a sistemas locales y generales incluidos en el Área de Reparto.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio la superficie de los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10 % del aprovechamiento del área de reparto.

c) Ceder la superficie de terrenos en los que se localicen los excedentes de aprovechamiento con respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios/as afectados por sistemas generales y restantes dotaciones del área de reparto, así como a propietarios/as de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

e) Ejecutar la urbanización, que alcanzará a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que están en funcionamiento y el refuerzo de estas redes si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

f) Conservar las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal

g) Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

i) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

j) Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los/as propietarios/as en esta situación tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio atribuido por el presente Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.

3. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total del aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:

a) La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica.

b) Por transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela, y que le permita obtener exceso de aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.

4. Los ámbitos de las áreas de transferencia que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.

Artículo. 5.3.5.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de Áreas de Reparto

1. Los propietarios/as de parcelas en esta situación están obligados a:

a) Ejecutar la urbanización, que alcanzará a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que están en funcionamiento y el refuerzo de estas redes si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

b) Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela, correspondiente a la participación del municipio en las plusvalías o su equivalente económico.

c) Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

f) Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Las personas propietarias en esta situación tienen derecho al 90% del aprovechamiento objetivo atribuido por el presente Plan a la parcela de la que son titulares.

3. Las personas propietarias de las parcelas edificables podrán materializar el total del aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante la cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica.

4. Las personas propietarias de las parcelas con destino a usos públicos serán indemnizadas en el correspondiente expediente de expropiación.

Artículo. 5.3.6.- La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se den la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de la que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

g) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En las actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

3. En las actuaciones sistemáticas se exigirá además:

a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

b) Que al menos en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

* Explanación

* Saneamiento

* Encintado de aceras y base del firme de calzada.

* Cruces de calzada de los servicios.

* Galerías de servicios.

* Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

* Conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios que con el carácter de urbanización básica se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de los servicios urbanos complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementado por aplicación del IPC.

b) Las obras ya ejecutadas, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación así como su adecuación al planeamiento.

c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

5. En actuaciones sistemáticas por cooperación el solicitante tendrá que haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo. 5.3.7. Prioridades y plazos de edificación en Suelo Urbano no Consolidado

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones sistemáticas se llevará a cabo de acuerdo con los plazos establecidos en la figura de planeamiento correspondiente o conforme a las previsiones del art. 88 de la LOUA.

2. De no fijarse plazos de ejecución concretos en la figura de planeamiento se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización

correspondiente será de dieciocho meses desde la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de doce meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo que indique el referido proyecto de urbanización, o en su defecto en el plazo máximo de treinta meses.

3. Estos mismos plazos se aplicaran a los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación detallada de ámbitos sujetos a unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

4. Tras la ejecución del planeamiento los/as propietarios/as deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que señale en cada caso concreto el planeamiento que establezca la ordenación detallada, contado desde que la parcela mereciese la condición de solar. En su defecto, si no se establece expresamente, se considerará como plazo de edificación el de tres años a contar desde la finalización de la urbanización.

5. Los propietarios de parcelas en suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

6. los plazos arriba señalados no se alteraran aunque los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.

Artículo. 5.3.8. Relación de sectores en suelo urbano no consolidado

Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbano No Consolidado establecidos por el presente Plan General son:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nucleo Zona	Actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado	Ambito	Uso global	Superficie m2	IE m2t/m2s	TME m2t	Dens viv/ha	Nº Max viv 0,0001
Vº DE LA CONCEPCIÓN	Antigua UE.6	SUNC-PA.1	R	15.910,00	0,45	7.159,5000	38	60
	Antigua UE.9 Sopalmito	SUNC-PA.2	R	6.908,00	0,24	1.657,9200	17	14
	Antigua UE.10	SUNC-PA.3	R	4.622,00	0,60	2.773,2000	50	23
	Sopalmito	SUNC-ARI.1	R	3.506,00	0,42	1.472,5200	20	7
	Sopalmito	SUNC-ARI.2	R	2.323,00	0,42	975,6600	20	4
	Carril de la Ballesta I (URP.V1)	SUNC-ARI.3	T	8.816,00	0,50	4.433,1000	27	24
	Carril del Agua	SUNC-UE.1	R	3.153,00	0,50	1.576,5000	42	13
	Carril de la Ballesta II	SUNC-UE.2	R	1.751,00	0,60	1.050,6000	50	9
	Antiguo SUP.6	SUNC-UE.3	R	9.051,00	0,50	4.525,5000	42	38
	Sopalmito I	SUNC-UE.4	R	7.141,00	0,24	1.713,8400	20	14
	Carril de la Ballesta III	SUNC-UE.5	R	6.335,00	0,50	3.167,5000	42	27
	Calle Los Olivos I	SUNC-UE.6	R	1.712,40	0,50	856,2000	42	7
	Calle Los Olivos II	SUNC-UE.7	R	8.815,00	0,50	4.407,5000	42	37
	Calle Córdoba	SUNC-UE.8	R	2.829,00	0,60	1.697,4000	50	14
	Calle Sol y Viento	SUNC-UE.9	R	5.400,00	0,12	648,0000	6	3
VENTA PASTELERO	Venta Pastelero 1	SUNC-VP.1	R	4.060,11	0,24	974,4264	20	8
	Venta Pastelero 2	SUNC-VP.2	R	5.161,07	0,24	1.238,6568	20	10
	Venta Pastelero 3	SUNC-VP.3	R	4.875,94	0,24	1.170,2256	20	10
	Venta Pastelero 4	SUNC-VP.4	R	2.282,00	0,24	547,6800	20	5
	Total			104.651,52		42.045,93		327

TITULO VI NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACION DE SECTORES: SECTORIZADO Y ORDENADO

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 6.1.1.- Delimitación

En este PGOU se delimitan como Suelo Urbanizable los terrenos específicamente delimitados mediante sectores en los planos de clasificación y que deben ser objeto de transformaciones urbanísticas correspondientes según su tipo, el Plan General les dota de las determinas precisas y suficientes para garantizar su desarrollo en el modelo territorial, formando parte de su estructura.

Los terrenos así clasificados vienen divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas y diferenciables, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro en los planos.

Artículo. 6.1.2.- División del Suelo Urbanizable

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado: corresponde al suelo clasificado como tal por el presente Plan General y que contando con delimitación sectorial y las determinaciones pertinentes, necesita para su transformación y desarrollo la formulación del correspondiente Plan Parcial, debiendo integrar, en su caso, los sistemas generales correspondientes al mismo.

b) Suelo Urbanizable Ordenado: corresponde a aquel suelo urbanizable sectorizado que el Plan le dota de la ordenación pormenorizada completa, de manera que no necesita la previa tramitación, ni formulación de Plan Parcial.

c) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable que a la entrada en vigor del presente Plan cuenta con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación en desarrollo del planeamiento anterior y es asumida por este Plan General. Esta situación se desarrolla en el Título de Régimen Transitorio de la normativa del presente Plan General.

2. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de su Plan de Sectorización.

Artículo. 6.1.3.- Determinaciones del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores

1. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a) La delimitación de ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b) La edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c) La delimitación de las Áreas e Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Medio.
- d) Los usos globales
- e) Las intensidades o densidades
- f) Las reservas de viviendas protegidas en los sectores con uso global residencial.
- g) La delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- h) Delimitación e identificación de los ámbitos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- i) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales, en su caso.

2. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada.
- b) Previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- c) Las previsiones de protección y sus medidas no pertenecientes a la ordenación estructural.
- d) El viario principal y la localización de dotaciones cuando, en su caso, así se determine en la ficha urbanística correspondiente.

3. Toda la ordenación pormenorizada detallada, ya sea directamente o por remisión, que el Plan prevea en los Suelos Urbanizable Ordenados y Transitorios se entenderán potestativos.

4. Los Planes Parciales deberán integrar los elementos de sistemas generales vinculados al desarrollo del mismo, tanto interiores como exteriores, cuando concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

5. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizara conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas, no obstante, podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

6. Para cada sector el Plan establece una ficha urbanística en la que se determinan de forma genérica su superficie y sus condiciones de ordenación especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación

CAPÍTULO 2

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO

Artículo 6.2.1.- Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado

1. Los terrenos del suelo urbanizable sectorizado que no cuenten con ordenación pormenorizada detallada, bien porque el presente Plan no lo haya determinado o porque no se haya aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial, mientras tanto, sólo podrán autorizarse en ellos, construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y de naturaleza provisional que no afecten al desarrollo posterior de la ordenación del presente Plan General.

2. Una vez, los terrenos tengan la consideración de urbanizable ordenado, por disponer de las determinaciones de ordenación pormenorizada, el régimen será el dispuesto en el artículo siguiente.

3. No se podrán realizar obras de edificación en los sectores del suelo urbanizable sectorizado, hasta que no se cumplan los siguientes requisitos.

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

b) Cumplimentar los trámites del proyecto de actuación que corresponda.

c) Aprobación del proyecto de reparcelación.

d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Los terrenos que tengan la consideración de suelo urbanizable ordenado, por disponer de las determinaciones de ordenación pormenorizadas completas, no precisarán tramitación de Plan Parcial, debiendo desarrollar el resto de los requisitos establecidos anteriormente, salvo que correspondan al régimen transitorio y hayan aprobado parte o el total de los requisitos que se determinan en el apartado anterior. Todo ello, sin perjuicio del estatuto de derechos y deberes de estos terrenos, que se contemplan en la legislación urbanística y en el artículo siguiente.

Artículo. 6.2.2.- El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Los derechos de los propietarios derivados del ejercicio de la facultad de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

a) Tendrán derecho a patrimonializar, como aprovechamiento urbanístico, una vez cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación, el que resulte de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

b) En el sistema de compensación, instar al establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

c) En el sistema de cooperación, decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación de la misma, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente establecidos, y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

2. Son deberes de los propietarios y de las propietarias de esta categoría de suelo vinculados a las actuaciones de urbanización:

a) En el sistema de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en las presentes normas. Este deber incluye presentar el correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

El plan parcial de cada sector establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en el Art. 17 de la LOUA pudiendo eximirse parcialmente estos cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 2 de dicho artículo.

En cada sector con uso residencial el plan parcial establecerá las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a viales y dotaciones, tanto los destinados al servicio del sector como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente, libre de cargas urbanísticas, al municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación previo a las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deba de localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios o propietarias de sistemas generales y otras dotaciones no incluidas en la unidad de ejecución, así como a propietarios y propietarias de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior.

f) Costear y ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, incluso aquellas infraestructuras básicas con carácter de sistemas generales, todo ello conforme al Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.

g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los sectores sobre su participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales exteriores al ámbito de actuación, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

El municipio, afín de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear las infraestructuras exteriores entre todos los suelos con delimitación sectorial, podrá establecer, debidamente justificado, una cuota de urbanización en esta financiación y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo.

h) Conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, con posterioridad a la recepción.

3. Los propietarios y propietarias de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de esta categoría de suelo tendrán además, los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y las licencias municipales, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de su ocupación.

Artículo. 6.2.3.- Determinaciones de los planes parciales de ordenación

1. Corresponde a los Planes Parciales de ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el P.G.O.U. con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) Delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el P.G.O.U.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del presente P.G.O.U. y los estándares y características establecidas en la L.O.U.A.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, incluyendo reciclaje de aguas residuales para el riego de jardines e instalaciones deportivas.

e) El señalamiento en el correspondiente de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

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

g) Estudio de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando el riesgo de encharcamiento.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

3. Los planes parciales que desarrollen zonas residenciales diseñaran itinerarios ciclistas de barrio en conexión con el itinerario principal ciclista alrededor del casco urbano. Estos itinerarios de barrio no necesariamente se formalizaran como carriles de bicicletas, pudiendo hacerse coexistir la circulación de ciclistas con los automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc. para la seguridad de aquellos.

Artículo. 6.2.4.- Urbanización

Se realizarán proyectos de urbanización tras la aprobación del plan parcial de ordenación correspondiente, para dotar al suelo urbanizable sectorizado de los servicios e infraestructuras necesarios. Dichos proyectos seguirán las previsiones de este P.G.O.U. en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de ordenación que desarrollen, debiendo introducir el compromiso de ejecución de las zonas verdes públicas propuestas según proyecto paisajístico que se integrará como carga de urbanización obligatoria en el propio proyecto de urbanización.

Artículo. 6.2. 5.- Modificación de las determinaciones del P.G.O.U.

1. Los planes parciales de ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente P.G.O.U. para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.
2. La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del presente Plan General. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc.
3. La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al plan parcial, pero siempre en expedientes separados.
4. No tendrá la condición de innovación el ajuste que establezca el Plan Parcial con el objetivo de adecuar la densidad de viviendas a la edificabilidad reservada para el uso de vivienda protegida, en los términos y con las condiciones requeridas en el artículo 2.2.1 de estas Normas.

Artículo. 6.2.6.- Desarrollo de los planes parciales de ordenación

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los planes parciales de ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse estudios de detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 14 de la L.O.U.A. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo. 6.2.7.- Plazo de ordenación y ejecución

Para los sectores delimitados en suelo urbanizable se establece un plazo de ordenación de dos años y de ejecución de ocho años desde la aprobación definitiva del Plan General. El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a las penalizaciones especificadas en la L.O.U.A.

Artículo. 6.2.8.- Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado establecidos por el presente Plan General son:

2. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)

Nucleo Zona	Actuaciones urbanísticas	Ambito	Uso global	Superficie m2	IE m2t/m2s	TME m2t	Dens viv/ha	Nº Max viv 0,0001
Vº DE LA CONCEPCION	Extension Oeste	SURO-1 (SUP.1)	R	18.931	0,45	8.519	38	72
	Las Monjillas	SURO-2 (SUP-T-VC)	R	114.947	0,20	22.989	10	115
	Extension sur II	SURO-3 (SUP-3)	R	11.741	0,45	5.283	38	45
	Industrial (T)	SURO-4 (SUP-4 (I))	I	46.545	0,35	16.291	0	0
	Total Residencial		R	145.619		36.792		232
	Total			192.164		53.083		232

Artículo. 6.2.9.- Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. En el suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la Unidad de Ejecución, se corresponderá con el ámbito del propio sector.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector puede establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. En este caso, no podrán delimitarse unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al 10% (diez por ciento).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución, sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme al procedimiento dispuesto en la legislación vigente y en estas normas.

3. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)

Nucleo Zona	Actuacion urbanística	Ambito	Uso global	Superficie m2	IE m2t/m2s	TME m2t	Dens viv/ha	Nº Max viv 0,0001
Vº DE LA CONCEPCION	Ensanche Oeste	SURS-1	R	16.879	0,45	7.596	38	64
	Ensanche Sur I	SURS-2	R	8.565	0,45	3.854	38	33
	Ensanche Sur II	SURS-3	R	19.000	0,45	8.550	38	72
	Ensanche Sur III	SURS-4	I	11.738	0,45	5.282	0	0
	Ensanche Norte I	SURS-5	R	6.788	0,45	3.055	38	26
	Ensanche Norte II	SURS-6	R	11.494	0,45	5.172	38	44
	Ind. Ctra. Casabermeja	SURS-I.VC	I	87.768	0,45	39.496	0	0
	Total Residencial		R	62.726		28.227		238
	Total			162.232		73.004		238

TÍTULO VII NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo. 7.1.1. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

No obstante podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social y los usos propuestos resulten compatibles con los usos previstos por el Plan en dicho suelo, sin obstaculizar su futuro desarrollo urbanístico. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y a las condiciones de edificación establecidas en la normativa del suelo no urbanizable del presente Plan para dichas actuaciones.

Asimismo se podrán autorizar de manera provisional, en tanto no se cuente con ordenación pormenorizada, los usos existentes emplazados en dichos suelos y en sus sistemas generales adscritos, siempre que los mismos no sean incompatibles con los usos previstos por el Plan.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, previa formulación y tramitación de dicho instrumento, el régimen urbanístico será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado o, en caso de incorporar la ordenación pormenorizada completa, ordenado.

Artículo. 7.1.2.- Ordenación. Disposiciones preliminares.

1. La ordenación del suelo urbanizable no sectorizado requiere la aprobación de un Plan de Sectorización el cual tendrá por objeto el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el P.G.O.U. y complementando la ordenación establecida por éste, todo ello en los términos establecidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Ley 9/2006 sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

2. La delimitación de todo el suelo urbanizable no sectorizado se señala en los planos de clasificación, indicándose en las fichas urbanísticas los usos globales permitidos y los incompatibles, los condicionamientos previos debidos a la estructura general establecida en este P.G.O.U. para su eventual ordenación y transformación, así como los condicionantes derivados de las afecciones a bienes patrimoniales y de dominio público así como zonas inundables.

3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de: a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo; b) la viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización; c) la integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el P.G.O.U.

4. Para el suelo urbanizable no sectorizado, en aquellos ámbitos en los que el Plan General no haya considerado el dimensionamiento de las infraestructuras necesarias, será de aplicación lo establecido en el artículo. 32 de la LOUA, por el que será preceptiva la solicitud de informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Los recursos hídricos necesarios para satisfacer la demanda deberán ser justificados en la fase de formulación del plan de sectorización, siendo preceptiva la solicitud a la Agencia Andaluza del Agua de informe sobre la disponibilidad de estos recursos.

5. Los Planes de Sectorización que se redacten para los suelos urbanizables no sectorizados tendrán el siguiente contenido:

a) Delimitación del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado conforme a los criterios del presente P.G.O.U. y al acuerdo de formulación, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal. Las infraestructuras del ciclo integral del agua se consideran como sistemas generales debiéndose realizar por ello las reservas de terreno necesarias.

b) Delimitación detallada de los bienes patrimoniales y bienes de dominio público afectados. La primera estimación de estos realizada por el presente PGOU, y sus zonas de protección deberá ser detallada en el plan de sectorización, exigiéndose informes de las Administraciones competentes que serán vinculantes.

c) División, en su caso, del ámbito objeto de la sectorización en sectores para su desarrollo pormenorizado mediante Planes Parciales.

d) Delimitación del área de reparto y de los sistemas generales adscritos, calculando el aprovechamiento medio.

e) Establecimiento de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado de la totalidad del ámbito, con sujeción a las condiciones generales y específicas requeridas en el presente P.G.O.U. para la sectorización.

f) Si el uso global establecido es el residencial, la previsión de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de protección será como mínimo del 40 por 100 de la edificabilidad residencial total.

g) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en el ámbito con el grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

h) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad del ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de

los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberán detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y de las obras de infraestructura y servicios exteriores precisos para el correcto funcionamiento del ámbito y su adecuada integración en la estructura general del presente P.G.O.U.

i) En los supuestos en que el Plan de Sectorización contenga las determinaciones precisas para entender el suelo sectorizado como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de estar integradas y completarse con las requeridas a los Planes Parciales.

j) Contendrá asimismo la documentación relativa a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

Artículo. 7.1.3.- Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizables no sectorizados

Los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable no sectorizado, además de los derechos referentes al suelo no urbanizable, tendrán las siguientes facultades:

a) El derecho a formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta será de tres meses, entendiéndose la respuesta en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo. En todo caso, la respuesta municipal tendrá únicamente carácter informativo y no vinculante, a salvo de lo que determine la Administración en la formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado, cuyo ejercicio efectivo requiere la innovación del P.G.O.U. mediante la previa aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, comprenderá sólo la facultad de presentar una propuesta de delimitación a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifiquen las condiciones y previsiones generales y específicas requeridas para la sectorización, siendo necesario el acuerdo de formulación para su válida tramitación y sin que ello comporte el derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo. 7.1.4.- Acuerdo municipal de formulación de los Planes de Sectorización

1. La tramitación de todo Plan de Sectorización exige ineludiblemente el acuerdo municipal de formulación.

2. El acuerdo de formulación deberá justificar la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización, teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del P.G.O.U., el modelo de desarrollo urbano propuesto por

éste, el grado de ejecución de los demás suelos y los criterios generales y específicos requeridos por el presente Plan General para la sectorización.

3. El acuerdo de formulación deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito objeto de la sectorización, garantizando que constituye una unidad urbanística integrada y su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, en forma tal que no se dejen superficies residuales de suelo entre los clasificados de no sectorizados y el suelo urbano o urbanizable que, por sus dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan su ulterior desarrollo mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas.

4. En el acuerdo de formulación, la Corporación municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo, optando en su caso por la iniciativa de la Administración a los efectos de emprender el desarrollo y ejecución en forma directa o indirectamente, en este caso mediante la convocatoria de concurso para la adjudicación de la actuación urbanizadora con respeto de los principios de publicidad, concurrencia y licitación. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas, el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

5. En caso de que la formulación sea consecuencia de la iniciativa privada, se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10 por 100 del coste total de las obras, así como, en su caso, la propuesta de mejora del porcentaje legal de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración urbanística.

6. Sólo nacerá el derecho a la transformación de este suelo para los propietarios, tras el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo. 7.1.5.- Condiciones generales para la sectorización

1. Corresponde al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación, mediante la formulación, del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que se deriven para el interés público, a tenor de las mejoras contenidas en las propuestas de iniciativa para la formulación que pueden efectuar los propietarios.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.4 f) de la LOUA será condición para la aprobación del Plan de Sectorización, además de ser exigibles para su tramitación, las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructura y de servicios exteriores afectados por la nueva actuación.

3. Podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en cualquier momento a partir de la vigencia del presente P.G.O.U. siempre que se encuentre garantizada la

conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso, las conexiones al viario principal existente y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento o energía que deban realizarse fuera del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal tendrán la consideración de sistemas generales y deberán estar ejecutados con cargo a sus promotores antes del inicio de las obras de urbanización de cualquier sector.

A tales efectos no podrá aprobarse ningún Plan de Sectorización si previamente no queda garantizado su acceso viario desde una carretera pública de la red nacional o andaluza mediante un vial cuyas características técnicas (trazado, firme, anchura, etc.) garanticen la movilidad y el tránsito que requieran los usos y/o la población prevista. Asimismo, se deberá garantizar la aportación de los recursos hídricos que requiera la operación prevista en la sectorización, así como el sistema de reciclaje de aguas residuales.

Los Planes de Sectorización evaluarán e incorporarán, además, la parte proporcional de gastos que correspondan a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los demás sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales exteriores previstas y que vienen a ampliar o reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los desarrollos en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas, y ello sin perjuicio del eventual derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de los servicios con cargo a las empresas prestadoras en los términos previstos en la legislación aplicable.

Artículo. 7.1.6.- Condiciones específicas de sectorización

A continuación se establecen unas condiciones particulares de sectorización que habrán de completarse, en cada caso, con las determinaciones establecidas en las fichas urbanísticas para cada ámbito del suelo urbanizable no sectorizado.

a) El objetivo principal de estos ámbitos es constituir una reserva de suelo que por su situación próxima a las áreas de expansión de la ciudad y sus núcleos, resultan idóneos para absorber la demanda a medio y largo plazo.

b) La ordenación y estructura viaria principal propuesta en el documento del Plan General para estos ámbitos obedece a definir la racionalización, funcionalidad y continuidad de la red viaria de los núcleos urbanos existentes y sus crecimientos. Por tanto, su trazado deberá ser considerado como vinculante, admitiéndose cualquier modificación siempre que esta se justifique por causas del desarrollo en escalas más detalladas del propio Plan Parcial de Ordenación del sector. La ordenación de usos que proponga el Plan de Sectorización deberá garantizar la continuidad de los espacios verdes existentes y la accesibilidad a los equipamientos.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado de aquellos suelos que proceden del PGOU vigente y que han tenido tramitación urbanística, siendo descategorizados por este nuevo PGOU, esto es, los ámbitos SURNS-SUP.1, SURNS-SUP.2 y SURNS-2 (SUP-T-VC), no

podrá formularse ningún Plan de Sectorización en tanto no esté desarrollado y al menos con las obras de urbanización ejecutadas el 60% del suelo ordenado de su entorno territorial más cercano y en proceso de ejecución de la edificación, estando además condicionados a la verificación del cumplimiento permanente de lo dispuesto en el artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como los criterios de modulación del Decreto 11/2008, relativo a los límites de crecimiento superficial y de población al momento en que se pretenda la sectorización. Dichos entornos territoriales más cercanos para cada ámbito de estos suelos urbanizables no sectorizados son los siguientes:

- SURNS-SUP.1: SURO (SUP-1).
- SURNS-2 (SUP-T-VC): SURO.2 (SUP-T-VC)
- SURNS-SUP.3: SURO (SUP-3).

Para el resto de ámbitos, no podrá formularse ningún Plan de Sectorización en tanto no esté desarrollado y al menos con las obras de urbanización ejecutadas el 60% del suelo ordenado y sectorizado del uso que prevean dichos ámbitos, estando además condicionados a la verificación del cumplimiento permanente de lo dispuesto en el artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como los criterios de modulación del Decreto 11/2008, relativo a los límites de crecimiento superficial y de población al momento en que se pretenda la sectorización.

d) Se consideran prohibidos los usos industriales en todas sus modalidades.

e) Se consideran usos globales permitidos preferentemente el residencial, pudiéndose justificadamente aplicar otros siempre y cuando no sean incompatibles.

f) Aquellos sectores de gran consumo de recursos hídricos que cuenten con Estación Depuradora de Aguas Residuales independiente, deberán incorporar a la misma la realización de un sistema de tratamiento terciario, de modo que el agua residual tratada sea reutilizada para el riego de zonas verdes y de baldeo de calles.

g) Las aguas tratadas cumplirán con las calidades exigidas en el Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

h) A estos efectos se incluirán también dentro de las redes de infraestructura para el sector una red de agua reutilizada.

i) Estas condiciones serán de aplicación también a cualesquiera otras instalaciones que pudieran implantarse sin estar previstas en este Plan General.

Artículo. 7.1.7.- Incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo

Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, son susceptibles de incorporarse a los Patrimonios Públicos de Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

TÍTULO VIII NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 8.1.1.- Definición

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el P.G.O.U. adscribe a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio P.G.O.U., por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

e) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar y ordenar específicamente.

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

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

2. El suelo clasificado como No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

3. El suelo clasificado como No Urbanizable de uso forestal o interés forestal afectado por incendios forestales mantendrá su uso forestal y régimen jurídico de no urbanizable, según lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

Artículo. 8.1.2.- Categorías y Delimitación

1. El Suelo No Urbanizable del término municipal se divide en tres categorías básicas:

- a) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU-R)
- b) Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD)
- c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- c.1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- c.2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial y Urbanística.

2. Estas categorías se subdividen en función de sus características y conforme a los criterios expuestos en la Normativa y Memoria de este Plan. Su delimitación viene reflejada en los planos de ordenación estructural a escala 1: 50.000 y 1:20.000.

Artículo. 8.1.3.- Condiciones de Planeamiento

Las determinaciones dispuestas por este Plan General sobre el Suelo No Urbanizable son vinculantes tanto para la Administración como para los particulares y son inmediatamente ejecutivas, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial del Estado y la Comunidad Autónoma.

Artículo. 8.1.4.- Necesidad de formulación de Planes Especiales o Proyectos de Actuación en el suelo no urbanizable

1. Será necesaria la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación para aquellas intervenciones que según los criterios establecidos por la LOUA lo requieran, lo que corresponderá particularmente a los siguientes supuestos:

- a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- b) Actuaciones de la Administración pública no previstas en este Plan sobre esta clase de suelo.
- c) Campos de golf en SNU-R que cumpla las determinaciones del Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
- d) Establecimiento de usos en el Suelo No Urbanizable, que supongan una intervención de suficiente envergadura, de impacto sustancial en el territorio o repercusiones previsibles en el medio ambiente, muy en particular dotaciones de carácter terciario como complejos recreativos y de ocio o grandes equipamientos, etc.
- e) Actuaciones de Protección del Paisaje y de conservación de determinados lugares y bienes de dominio público (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, ríos, edificios aislados de interés, parques naturales, perímetros edificados).
- f) Protección de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

- g) Actuaciones específicas de mejora del medio natural y rural que vayan destinadas a propiciar unas condiciones de explotación más racionales, rentables y sostenibles.
- h) Actuaciones de restauración del territorio para recuperación del uso forestal, agrario o ganadero.
- i) Actuaciones de conservación, protección y mejora de los espacios con agriculturas singulares y de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- j) Complejos para la captación y producción de energía eólica y solar, con las excepciones señaladas en estas normas.
- k) Actuaciones de Interés público en SNU.
- h) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales (sólo Proyecto de Actuación).

2. En los documentos de Plan Especial y Proyectos de Actuación, se justificaran los requisitos contemplados en la LOUA, y como mínimo los siguientes:

- a) Necesidad de la actuación y justificación de la conveniencia de la misma.
- b) Justificación de su incidencia territorial, en su caso.
- c) Características detalladas de la implantación sobre el territorio.
- d) Justificación de la dotación de los servicios infraestructurales de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido, pertinentes al servicio de la instalación.
- e) Evaluación del Impacto sobre el medio natural, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y explicando las medidas de restauración y minoración de impactos que se prevén.

Artículo. 8.1.5.- Compatibilidad con otras legislaciones

1. El contenido de este Plan General se desarrollará en los términos establecidos por la legislación sectorial del Estado y la Comunidad Autónoma, que serán vinculante en todo caso.

2. En particular, este Plan General se inscribe en el marco del Plan de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF) cuyas propuestas de protección están recogidas en este documento.

Artículo. 8.1.6.- Licencias en Suelo No Urbanizable

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones de este Plan General respecto del Suelo No Urbanizable, y sin perjuicio de la regulación prevista en la LOUA, se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia municipal, aquéllos que se relacionan a continuación:

- a) Tala o destrucción por otros medios de árboles.
- b) Carteles inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines anunciadores.
- c) Construcción de imágenes y símbolos conmemorativos.
- d) Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en el medio rural.
- e) Construcciones y adecuaciones del terreno destinado al uso de la hostelería o el esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.
- f) Instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos o sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.
- g) Construcciones e instalaciones socio-sanitarias, entre las que se engloban las residencias para personas mayores, asistidas o no.
- h) Actividades extractivas de áridos o piedra, así como mineras, canteras, etc., e instalaciones a su servicio.
- i) Infraestructuras de todas clases, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
- j) Instalaciones y tendidos eléctricos y antenas de telecomunicación y telefonía móvil.
- k) Instalaciones de captación de energía solar y eólica.
- l) Vertederos y toda clase de depósitos de residuos, chatarra o desechos.
- m) Obras para la realización de captaciones de agua.
- n) Construcciones destinadas a vivienda aislada vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o similar.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto para casos particulares, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, y de todos los que pretendan desarrollarse en Suelo No Urbanizable, deberán incluir una Memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones y repercusiones territoriales o paisajísticas que comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

Artículo. 8.1.7.- Parcelación y Núcleos de Población

1. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. En esta clase de suelo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3. En esta clase de suelo se admitirán las segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos. Dichas segregaciones estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad de licencia.

4. Cuando quepa presumir legalmente que una parcelación rústica pueda tener un fin urbanístico por tratarse de lugares en los que exista riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo a las condiciones establecidas en estas Normas, no se autorizará su parcelación.

5. Las declaraciones de innecesariedad de licencia se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la declaración de innecesariedad.

6. A los efectos de este Plan se consideran lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos aquellos donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en este Plan.

b) Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

c) Lugares donde exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc.)

d) Lugares en los que existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en este Plan o en la LOUA.

Artículo. 8.1.8.- Tramitación de eventuales modificaciones del Suelo No Urbanizable

1. En ningún caso podrá alterarse la delimitación de los espacios clasificados por este Plan como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2. En ningún caso se podrá modificar la clasificación de terrenos clasificados por este Plan como suelo no urbanizable, que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal o que estén sometidos a algún tipo de expediente de incumplimiento de la legalidad vigente.

SECCION 2ª. REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo. 8.1.9.- Condiciones generales de uso en el suelo no urbanizable

1. Los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos de los establecidos para cada una de las categorías recogidas en este Plan y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforma a lo establecido en la legislación que los regule.
2. Con carácter general los actos permitidos en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.
 - b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.
 - c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
 - d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
 - e) Asegurar el cumplimiento de las Medidas Generales de Protección establecidas en el Título 2 de estas Normas.
3. Sin perjuicio de las condiciones que para cada tipo de uso establezca la legislación sectorial aplicable, las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable deberán cumplir las condiciones generales y particulares de uso establecidas en estas normas para cada caso y categoría de suelo.

Artículo. 8.1.10.- Usos permitidos

En el suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos siempre que los mismos estén expresamente previstos en la LOUA y, en su caso, en la normativa específica de cada categoría de suelo no urbanizable establecida en este Plan General:

1. Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

a) Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.).

b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.

d) Invernaderos o protección de los cultivos.

e) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

e) Instalaciones de Interés público y social tal y como se definen en estas normas.

2. Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

a) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado exclusivamente con explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas.

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

c) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.

d) La consolidación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Artículo. 8.1.11.- Usos prohibidos

1. Aquellos usos y actividades prohibidas por la LOUA y la legislación sectorial, aplicable a cada supuesto de suelo no urbanizable.

2. En todas las categorías de suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

3. Se prohíbe en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la instalación de cualquier tipo de edificaciones prefabricadas para la residencia o para otras actividades turísticas, sea cual sea su tamaño, forma o período de provisionalidad.

4. Se prohíbe expresamente en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la instalación de grandes superficies comerciales.

Artículo. 8.1.12.- Usos específicos del aprovechamiento productivo del medio físico

1. En todo el Suelo No Urbanizable se permite el ejercicio directo de las actividades propias de los usos agrícolas, ganaderos y forestales, con las limitaciones impuestas por la normativa territorial y ambiental.

2. Se autorizan tanto la realización de los trabajos necesarios y propios de las labores agrícolas y ganaderas de carácter extensivo o intensivo. Igualmente se autorizan con carácter general las tareas de conservación y mantenimiento de las masas forestales.

3. Se incluyen como usos específicos del aprovechamiento productivo los siguientes:

a) Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos que fuera necesario realizar para adecuar los terrenos a las finalidades de la explotación cuando estas obras puedan ser autorizables de forma directa, por no superar los parámetros que no requieren la Evaluación de Impacto Ambiental, tal como vienen definidos en las Condiciones Generales de Protección del Suelo de estas Normas.

b) Los cerramientos de parcelas o vallados interiores tendrán una altura máxima de 1,50 m y estarán formados a base de elementos vegetales o de elementos vegetales sobre cercados de postes de madera y malla ganadera que permitan el paso de la fauna. Se cuidará su integración paisajística y armonía con el uso rural dominante en el lugar.

c) Construcciones menores para la explotación agraria como la instalación de aperos para efectos agrícolas. Igualmente podrán considerarse como construcciones menores los pequeños refugios para ganado en régimen extensivo.

d) Instalaciones para la explotación agraria como casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso de la finca.

e) Redes y facilidades para la explotación como acometidas de agua para riego, suministro de energía eléctrica, mejora de accesos rurales, etc.

CAPITULO 2

TIPOS DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª

ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo. 8.2.1.- Actuaciones de Interés Público en SNU

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran, en los términos establecidos en la LOUA, los siguientes requisitos:

- a) Ser declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- c) La actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos que no puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables que estén destinados a tal fin.

3. Se podrán considerar actuaciones de interés público, entre otras, las siguientes:

- a) Viveros comerciales.
- b) Instalaciones industriales y comerciales ligadas a recursos agrarios, ganaderos, forestales, etc.
- c) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros etc.
- d) Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución.
- e) Zonas y áreas de servicio de las carreteras que no estén contempladas en el propio proyecto de la carretera. Podrán incluir gasolinera, taller e instalaciones hoteleras y de restauración.
- f) Equipamientos y dotaciones, recreativas, de ocio y esparcimiento, educativas y deportivas, religiosas y de bienestar social que por sus necesidades funcionales, dimensiones y

características, requieran implantarse en el suelo no urbanizable. Deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en la materia.

- * Establecimientos hoteleros y asimilados.
- * Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados.
- * Campamentos de turismo, camping e instalaciones similares. En los Campamentos de turismo quedaran prohibidas las casas móviles.
- * Centros sanitarios y científicos.
- * Servicios funerarios y cementerios.
- * Centros deportivos.
- * Centros educacionales.
- * Instalaciones socio-sanitarias, entre las que se engloban las residencias para personas mayores, asistidas o no.
- * Residencias asistenciales para la tercera edad.
- * Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas.

4. No se considerarán actuaciones de interés público las siguientes:

Las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de compatibilidad con la ordenación urbanística.

Artículo. 8.2.2.- Procedimiento y tramitación de las Actuaciones de Interés Público en SNU

1. Las actuaciones de interés público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

2. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto los requisitos enunciados en el artículo 10.4.

3. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias especificadas en el art. 42.4 de la LOUA.

4. En los supuestos no contemplados en el apartado anterior procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. Para la instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables:

a) Excepcionalmente, no será necesaria la tramitación de Plan Especial o Proyecto de Actuación para la instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables cuya potencia instalada sea superior a 10MW. La aprobación del proyecto de actuación o el plan especial será sustituida por la emisión de informe favorable 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.

b) En la zona norte del municipio, localizado al sur del Torcal, al objeto de la protección del paisaje de la zona y para evitar impactos visuales negativos sobre las áreas especialmente protegidas, se exigirá la tramitación de Plan Especial para las instalaciones de generación mediante molinos eólicos (para cualquier potencia instalada) en aquellas categorías de suelo que así lo permita el presente Plan.

Artículo. 8.2.3.- Contenidos del Plan Especial y Proyecto de Actuación en SNU

1. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos, serán las siguientes:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

2. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los apartados anteriores.

Artículo. 8.2.4.- Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable

1. Además de cumplir las Normas Generales de edificación establecidas en esta normativa y, sin perjuicio de las limitaciones que resulten de la aplicación de la legislación sectorial, se cumplirán además las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, con un mínimo de 12.000 m² y la ocupación máxima del 5%.

b) Con carácter extraordinario, el Ayuntamiento podrá autorizar una parcela menor y una ocupación mayor en casos debidamente justificados, como consecuencia de las características especiales de la actividad que se pretenda desarrollar, justificándose en todo caso las necesidades como características técnicas necesarias para el funcionamiento de la actividad según normativa vigente.

c) Para el caso de zonas o áreas de servicio de la carretera se requerirá una parcela mínima de 5.000 m²

d) Para el caso de hoteles rurales se requerirá una parcela mínima de 30.000 m² por aplicación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

e) El aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

f) Se deberá justificar la suficiencia y adecuación de dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.

g) El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con alojamiento para guardería contabilizando como parte de la misma, que en ningún caso puede tratarse de uso residencial.

h) Salvo lo dispuesto en la normativa particular, las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes. No obstante se podrá reducir la separación a linderos privados cuando exista acuerdo entre propietarios colindantes y así conste en el Registro de la Propiedad. La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

2. En el caso de alojamientos ligados al uso hotelero o a centros asistenciales, no será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión en edificios residenciales.

3. Las instalaciones de energía eólica (parques eólicos) se situarán como mínimo a 2 km., medidos en línea recta, del suelo urbano o urbanizable de uso residencial y de las autopistas y autovías existentes o futuras.
4. Las instalaciones de telefonía móvil de nueva implantación se situarán como mínimo a 500 m., medidos en línea recta, del suelo urbano o urbanizable de uso residencial.
5. Las actuaciones amparadas en la declaración de interés público deben ser consideradas como actuaciones unitarias que reflejen en su totalidad el interés público, evitando cualquier tipo de uso complementario que exigiera segregaciones o parcelaciones no incluidas en la actividad principal objeto de declaración.
6. En instalaciones de interés público realizadas conforme a Proyecto de Actuación aprobado, podrán admitirse sin necesidad de tramitar un nuevo Proyecto de Actuación y previa licencia municipal, el acondicionamiento y adecuación de nuevos terrenos para acoger usos complementarios de las instalaciones existentes siempre que no supongan incremento de edificabilidad superior al 2% respecto del Proyecto de Actuación aprobado, debiendo cumplir en todo caso el uso complementario las determinaciones del PGOU y de la LOUA para el tipo de suelo en que se ubique.

Artículo. 8.2.5.- Condiciones particulares para los alojamientos turísticos y campamentos de turismo en el SNU

Además de cumplir las Normas Generales de edificación y las particulares para las Actuaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable establecidas en esta normativa, cumplirán las siguientes:

1. El Plan Especial o Proyecto de Actuación deberán incluir, además, un estudio de la capacidad de carga cuyo ámbito territorial alcanzara una superficie mínima de 50 ha en torno a la actuación propuesta. Asimismo deberán incluir un plan de servicios mínimos y complementarios de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.
2. Los alojamientos turísticos y campamentos de turismo que se consideren de interés público deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 m. de los Suelos Urbanos o Urbanizables.
3. Los alojamientos y campamentos de turismo no podrán situarse en las zonas de policía de 100 m del dominio público hidráulico.
4. Las instalaciones y edificaciones deberán estar integradas paisajísticamente en el entorno. La altura máxima será dos plantas (7 m) para los alojamientos hoteleros y de una sola planta (4 m) para las instalaciones fijas de los campamentos de turismo, ambas medidas desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural hasta la cara superior del último forjado.
5. Los cerramientos de las instalaciones y las construcciones auxiliares deberán armonizar con el entorno.

6. En ningún caso será posible, por cese de la actividad empresarial la reconversión de las plazas hoteleras en plazas residenciales.

7. Además, en los Campamentos de Turismo se cumplirá lo siguiente:

a) Estará prohibida su instalación en terrenos con pendientes superiores al 30%.

b) En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues en el interior de los campamentos de turismo, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables, entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o puedan ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

Artículo. 8.2.6.- Instalaciones y actividades de carácter especial. Canteras y vertederos.

Además de cumplir las Normas Generales de edificación y las particulares para las Actuaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable establecidas en esta normativa, cumplirán las siguientes:

1. Para la mejor defensa y preservación de los valores medioambientales, las actividades extractivas de explotación minera o de piedra, las acumulaciones de materiales y cualquier instalación que tuviera vinculación con dichas actividades, están prohibidas en determinadas categorías del Suelo No Urbanizable.

2. Serán necesarias las autorizaciones exigidas por la legislación específica en los casos en los que las actividades extractivas lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, que se tramitarán con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

3. Aquellas otras explotaciones o extracciones ocasionales de recursos minerales autorizables, aunque se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras, requerirán igualmente la obtención de licencia municipal.

4. En todo caso, en la solicitud de dicha licencia será necesario aportar una descripción del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, debiéndose indicar las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural, así como cuántas etapas intermedias se juzgan necesarias en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona, según lo establecido en el RD 975/2009.

5. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables allí donde sea autorizable, deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

6. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que respecto a los residuos que pudieran generarse, no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias. Será en todo caso necesario realizar un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, del efecto que se provocará en el paisaje y en las condiciones de los acuíferos, que se adjuntará a la solicitud de licencia.

7. En principio no podrá establecerse este tipo de actividades a distancia inferior a dos kilómetros de los núcleos de población ni a menos de 500 metros de cualquier edificación residencial. No serán indemnizables las licencias concedidas en suelo urbanizable.

8. La autorización para el uso de vertederos para residuos sólidos, materiales, chatarra, etc., sólo podrá otorgarse mediante realización de un Plan Especial, y cuando se justifique debidamente el emplazamiento, en ningún caso visible desde las vías de comunicación.

9. La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente.

SECCIÓN 2ª.

ACTUACIONES SIN LA CONSIDERACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo. 8.2.7 .- Actuaciones que no son consideradas de interés público

1. Sin necesidad de aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, solo podrán realizarse las construcciones o instalaciones siguientes:

a) Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Será necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación para las viviendas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero.

Artículo. 8.2.8.- Condiciones particulares para las obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas

1. Se incluyen dentro de este tipo de obras e instalaciones:

a) Casetas destinadas a enseres o instalaciones relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.), que no podrán superar la superficie construida de 40 m² de techo.

b) Naves para aperos, maquinaria agrícola y productos obtenidos de la actividad de una explotación agropecuaria o forestal.

c) Invernaderos o protección de los cultivos.

2. En ningún caso, en este tipo de edificaciones se permitirá el uso residencial.

3. Además de cumplir las Normas Generales de Edificación establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, estas obras e instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:

3.1. Las obras e instalaciones que se refieran a casetas destinadas a enseres o instalaciones relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.), cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las condiciones de parcela mínima y edificabilidad serán las siguientes:

- La parcela tendrá una superficie mínima de 6.000 m².

En el Suelo de Hábitat Rural Diseminado la finca vinculada será la catastral existente anterior a la aprobación inicial del Plan General, con un mínimo de 5.000 m² de suelo para nuevas actividades.

- Edificabilidad: Se justificará en proyecto redactado por técnico competente en función de las características de la explotación, con un máximo del 1% de la superficie de la parcela.

- Para la actividad ganadera, distancia desde cualquier punto del edificio destinado a estabulación o estancia de animales hasta cualquier vivienda legal existente o suelo clasificado como urbanizable por el planeamiento: 250 m.

b) Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, sobre cualquier parcela catastral existente siempre que tengan una superficie edificada máxima de 12 m² y una altura máxima de 3,5 m. y sean necesarias para una explotación agrícola, ganadera o forestal, necesidad justificada conforme a los requisitos que se establezcan en el Plan General en vigor.

c) Cubierta: Se realizará con estructura metálica acabada en chapa

anclada con pernos y lacada color verde en tonos oscuros, con una pendiente máxima del 50% equivalente a 27°. No se admiten forjados ni losas bajo la cubierta. No se permitirán cornisas o aleros decorativos ni caballetes o remates de cubierta con otro material que no sea la misma chapa de cubierta.

d) Interior: El interior deberá de ser diáfano. No se admiten muros de carga interiores.

e) Huecos: No se admitirán más huecos que una única puerta de acceso para vehículos o personas. En caso de precisarse ventilación complementaria, que deberá justificarse en la solicitud de licencia, esta se resolverá mediante rejillas de lamas fijas de forma rectangular cuyos antepechos se situarán, bien a una altura mayor de 2,20 metros sobre el pavimento interior terminado, bien a ras del pavimento interior. La máxima dimensión de dichos huecos será de 50 cm medida sobre la obra de fábrica.

f) Cerramiento exterior: El cerramiento exterior se ejecutará con bloques o ladrillos enfoscados y se terminará en color blanco.

g) Porches: Queda prohibida cualquier clase de porche, pérgola u otro elemento de cubrición adosado a los cerramientos o en vuelo de la cubierta o la estructura, como marquesina, voladizo, o similares.

h) Aterrazamientos: Los aterrazamientos necesarios en torno a la edificación no serán mayores que aquellos estrictamente necesarios para la contención de la cimentación del edificio y adecuación para permitir, en su caso, el acceso al portón de los vehículos agrícolas. Los desniveles no superarán los 3 m de altura.

i) Otros condicionantes: Quedan prohibidas las chimeneas de fábrica en este tipo de edificios, considerándose elemento revelador de una posible transformación al uso residencial.

j) Condiciones de autorización: Para casetas de superficie máxima hasta 12m², se aportarán por el solicitante de la licencia planos a escala y acotados de planta, alzados y sección, así como plano de la parcela con indicación del emplazamiento de la construcción en la misma. Para casetas mayores habrá que acompañar la solicitud con un proyecto técnico realizado por técnico competente.

3.2. Las obras e instalaciones que se refieran a naves para aperos, maquinaria agrícola y productos obtenidos de la actividad de una explotación agrícola, ganadera o forestal, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las condiciones de parcela mínima y edificabilidad serán las siguientes:

- La parcela tendrá una superficie mínima de 6.000 m².
En el Suelo de Hábitat Rural Diseminado la finca vinculada será la catastral existente anterior a la aprobación inicial del Plan General, con un mínimo de 5.000 m². de suelo para nuevas actividades.
- Edificabilidad: Se justificará en proyecto redactado por técnico competente en función de las características de la explotación, con un máximo del 1% de la superficie de la parcela.

- Para la actividad ganadera, distancia desde cualquier punto del edificio destinado a estabulación o estancia de animales hasta cualquier vivienda legal existente o suelo clasificado como urbanizable por el planeamiento: 250 m.

b) Cubierta: La cubierta será de chapa lacada en color verde oscuro e inclinada a dos aguas con una pendiente máxima del 50% equivalente a 27°. No se permitirán cornisas o aleros decorativos ni caballetes o remates de cubierta con otro material que no sea la misma chapa de cubierta.

c) Altura: La edificación se desarrollará en una sola planta con una altura máxima de 7 metros que se medirá desde la cota de rasante hasta el arranque de la cubierta. Queda prohibido cualquier tipo de entreplanta o forjado intermedio.

d) Huecos: No se admitirán más huecos que una única puerta de acceso para vehículos y/o personas. En caso de precisarse ventilación complementaria, esta se resolverá mediante rejillas de lamas fijas de forma rectangular cuyos antepechos se situarán, bien a una altura mayor de 2,20 metros sobre el pavimento interior terminado, bien a ras del pavimento interior. Su máxima dimensión vertical será de 50 cm medida sobre la obra de fábrica.

e) Cerramientos: El cerramiento exterior se terminará en color blanco.

f) Estructura: La estructura se ejecutará con pilares y vigas metálicas, en un solo vano prohibiéndose muros de carga tanto perimetrales como interiores.

g) Porches: Queda prohibida cualquier clase de porche, pérgola u otro elemento de cubrición adosado a los cerramientos o en vuelo de la cubierta o la estructura, como marquesina, voladizo, o similares.

h) Aterrazamientos: Los aterrazamientos necesarios en torno a la edificación no serán mayores que aquellos estrictamente necesarios para la contención de la cimentación del edificio y adecuación para permitir, en su caso, el acceso al portón de los vehículos agrícolas. Los desniveles no superarán los 3 m de altura.

i) Otros condicionantes: Quedan prohibidas las chimeneas de fábrica en este tipo de edificios, considerándose elemento revelador de una posible transformación al uso residencial.

j) Condiciones de autorización: Para su autorización será necesaria la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente.

3.3. Las obras e instalaciones que se refieran a invernaderos o protección de los cultivos, cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se limita la ocupación sobre parcela de este tipo de instalaciones, debiendo respetarse una separación de 5 metros al eje de cualquier camino público, o privado si por este se accede a varias parcelas.

b) La altura máxima admisible será de 4 metros.

c) Para su autorización será necesaria la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente.

3.4. En función de las características concretas de la explotación, así como de la evolución de la normativa sectorial vigente (agraria, ganadera, forestal, etc.) que resulte de aplicación, siempre que quede igualmente cumplida la justificación a priori del destino del futuro edificio a los usos permitidos por el Plan General en vigor y además, por requerimientos técnicos de funcionamiento del edificio o instalación en relación con su destino, de inexcusable cumplimiento y avalados por la pertinente documentación justificativa técnica o jurídica, se podrá flexibilizar alguno o algunos

de los parámetros del presente artículo con un límite máximo de un 15%, con vistas a favorecer la viabilidad de la explotación agrícola, ganadera o forestal. En el caso de actividades ganaderas, agrícolas o forestales existentes a la aprobación de este PGOU, este límite de flexibilidad se podrá superar de forma justificada para favorecer la viabilidad de la misma. En todo caso, se aplicarán con carácter estricto dichos parámetros si con dicha flexibilización se favorece la imitación de las formas o tipologías características del uso residencial o se facilita la transformación futura del edificio hacia dicho uso.

4. Cerramiento de parcelas.

Los cerramientos de parcelas o vallados interiores tendrán una altura máxima de 1,50 m y estarán formados a base de elementos vegetales o de elementos vegetales sobre cercados de postes de madera y malla ganadera que permitan el paso de la fauna. Se cuidará su integración paisajística y armonía con el uso rural dominante en el lugar.

5. Integración paisajística.

5.1. Se ha de evitar la ejecución de movimientos de tierras que modifiquen de manera sustancial la topografía del terreno.

5.2. Es necesario 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.

6. Procedimiento y documentación a presentar.

6.1. La concesión de la licencia de obras para las ejecución de los actos a los que se refiere la presente Ordenanza deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 12 y siguientes del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6.2. En los casos en que para la tramitación de la licencia de obras sea necesaria la presentación de proyecto técnico, la documentación que ha de integrar el mismo, además de la prevista en la legislación que resulte de aplicación, tendrá que incluir una justificación expresa y motivada de la proporcionalidad de la superficie propuesta para el inmueble al uso al que se está vinculando, basada en que se trata de la superficie estrictamente necesaria para el tipo de explotación que se desarrolla.

6.3. A la solicitud de licencia de obras, habrá de acompañarse, además del correspondiente proyecto técnico en caso de que sea éste necesario, documentación justificativa que acredite que la parcela se encuentra en explotación.

A modo de ejemplo, y con carácter meramente orientativo, podrá acreditarse la concurrencia de esta circunstancia de la siguiente forma:

a) Ser agricultor/a o ganadero/a acreditado por medio de alguno de los siguientes documentos:

Certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (Hacienda) de alta como agricultor/a, ganadero/a (Modelo 037 o similar). Libro de explotación para la actividad agraria actualizado.

Libro de registro de explotaciones ganaderas actualizado y licencia de apertura de actividad para aquellas actividades que así lo requieran.

Certificado de la OCA de estar en posesión de la calificación de agricultor prioritario.

b) Declaración de la renta de los últimos 3 años donde se especifiquen claramente aquellas rentas obtenidas de la explotación de la finca.

c) Certificado de la oficina comarcal agraria de las subvenciones obtenidas en los últimos 3 años para la parcela solicitada (Ayudas PAC-Política Agraria Común, Ayudas para la modernización de instalaciones).

d) Cualquier otra documentación que complete la caracterización de la actividad agrícola o ganadera y que permita una adecuada valoración de los requisitos exigidos (documentación de maquinaria, facturas de abonos, piensos, etc....).

7. En cualquier caso, la vivienda de carácter rural ligada a la explotación agraria, forestal o ganadera requerirá la previa aprobación de Proyecto de Actuación según el Art.42 de la LOUA.

Artículo. 8.2.9.- Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

1. Se consideraran de este modo aquellas construcciones que vengan contempladas en el propio proyecto de la obra pública de que se trate.

2. En cualquier caso, se entiende por construcciones de entretenimiento aquellas construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las obras públicas tales como centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres necesarios para la maquinaria utilizada en dichas obras públicas y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. A efectos de esta normativa se entiende por construcciones de servicio aquellas instalaciones destinadas a las áreas de descanso de las carreteras y las áreas de servicio que vengan contempladas en el proyecto de la obra pública de que se trate (básculas de pesaje, puestos de socorro etc.).

5. La solicitud de autorización de instalaciones o construcciones ligadas al entretenimiento o servicio de las obras públicas deberá justificar su vinculación funcional a dichas obras o infraestructuras.

4. Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas tendrán carácter provisional para el tiempo de duración de las obras, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.

5. Aquellas edificaciones que deban ser permanentes, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y tipologías constructivas diferentes.

Artículo. 8.2.10.- Condiciones particulares para las viviendas unifamiliares aisladas de carácter rural vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal

Además de cumplir las Normas Generales de Edificación establecidas en esta normativa, cumplirán las siguientes:

1. Requisitos de admisibilidad del proyecto:

a) Para todas las categorías de suelo, a excepción del Hábitat Rural Diseminado, sólo se admitirán a trámite los proyectos en los que se vincule una finca con una superficie mínima de 5 Ha sin perjuicio de demostrar la existencia de una explotación agraria, ganadera o forestal de superficie suficiente para requerir la presencia de una vivienda conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

b) Para las zonas clasificadas como Hábitat Rural Diseminado, la parcela mínima será la catastral existente anterior a la aprobación inicial del Plan General, con un mínimo de 5.000m².

2. Requisitos para justificar la necesidad de la vivienda:

a) El promotor de la vivienda debe demostrar de forma inequívoca que desarrolla como actividad principal y habitual una actividad agraria, ganadera o forestal.

b) El promotor deberá demostrar de forma inequívoca que no posee otra vivienda que permita desarrollar la actividad a tiempo total o parcial teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación. Para ello se expedirá el certificado municipal que demuestre tal circunstancia.

c) Debe demostrarse la existencia de una explotación agraria, ganadera o forestal de superficie suficiente para requerir la presencia de una vivienda necesaria para su normal explotación teniendo en cuenta las actuales características y desarrollo de las actividades agrícolas, forestales o ganaderas desde el punto de vista tecnológico y las posibilidades de desplazamiento desde el lugar de residencia a la explotación.

3. Características de la vivienda

a) Cumplirán las Normas Generales de edificación establecidas en esta normativa.

b) La superficie máxima total construida por unidad de parcela mínima será de 250 m²

c) La altura máxima será de 7 m (2 plantas) medidas desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural.

d) No se permitirá ningún tipo de pozo negro, ni tendidos aéreos, ni cercas o vallados que no cumplan las condiciones de valla de esta Normativa.

e) La separación a linderos será al menos de 10 metros. La separación a linderos públicos podrá ser mayor si alguna ley sectorial así lo determine.

Artículo. 8.2.11.- Tramitación de actuaciones

Las construcciones e instalaciones relacionadas en los artículos anteriores están sujetas a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42. y 43. de la LOUA

CAPITULO 3 NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo. 8.3.1.- Categoría del suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-R)

1. Dentro de esta categoría de suelo se incluyen los siguientes tipos:

a) El suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Aquellos terrenos que no presentan valores ambientales, paisajísticos, históricos o culturales ni riesgos naturales acreditados pero cuya transformación se considera improcedente actualmente por cuestiones de racionalidad urbanística y sostenibilidad (SNU-R)

2. Se permiten en ellos todos los usos que la LOUA considera compatibles en el suelo no urbanizable, estableciéndose las limitaciones que el Plan ha considerado necesarias para que su implantación resulte ordenada y no provoque graves impactos. Se permiten las siguientes actuaciones:

a) Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

b) Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Actuaciones de interés público que ineludiblemente hayan de emplazarse en el medio rural según se definen en el artículo 8.2.1. del presente Título.

d) Viviendas unifamiliares aisladas de carácter rural vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal.

e) Instalaciones y actividades de carácter especial, como canteras y vertederos.

f) Campos de golf.

3. En general, se consideran actividades compatibles las siguientes:

- La tala de especies exclusivamente para mantenimiento de los ecosistemas.
- Tala de especies como explotación del uso forestal.
- Vallados y cerramientos cinegéticos
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos
- Facilidades para la explotación de los recursos
- Construcciones menores para explotación agraria
- Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal
- Instalación de invernaderos
- Naves y otras construcciones agrarias
- Vivienda aislada vinculada a la explotación de los recursos
- Instalaciones no permanentes de bar-restauración
- Apertura de viario público
- Redes generales de infraestructuras
- Instalaciones de energía eólica o solar y de telefonía móvil de nueva implantación.

4. Para todas las actuaciones permitidas en esta categoría de suelo serán de aplicación las Normas Generales de edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en esta normativa.

CAPITULO 4 **NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE** **DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

Artículo. 8.4.1.- Normas del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD)

1. Dentro de esta categoría de suelo se incluyen aquellos terrenos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características es procedente preservar, atendidas las características propias del municipio.

2. Con el objetivo de reconocer y conservar este tipo de hábitat tradicional del municipio de Villanueva de la Concepción, y de posibilitar la ejecución de las dotaciones urbanísticas precisas, se reconocen dentro de esta categoría, el siguiente asentamiento: Chozas del Cerro (SNU-HRD), conforme a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estos asentamientos presentan un origen histórico en el que se cumplen los siguientes condicionantes (art. 21 del Decreto 2/2012):

- a) Constituyen asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, constituyendo áreas territoriales homogéneas.
- b) Están formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

- c) Existe una relación funcional entre las edificaciones que precisan de ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

Dichos asentamientos cuentan con toponimia propia en las cartografías antiguas en las que aparecen perfectamente identificados, poseyendo carácter individualizado y constituyendo unidades poblacionales perfectamente singularizables.

El núcleo diseminado supone el reconocimiento histórico y tradicional de asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características procede preservar.

Dada la inexistencia de una ordenación programada, estos núcleos presentan deficiencias tanto en el aspecto de las infraestructuras como en el higiénico-sanitario, aspectos éstos que desde el Plan General deben subsanarse, dotándoles de una normativa que les permita tener acceso a unas condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad. Para ello, aunque este Plan General regula unos condicionantes básicos que se han de cumplir, remite a establecer una ordenación pormenorizada mediante la redacción de PLANES ESPECIALES DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO RURAL, que, en cualquier caso deberán redactarse de acuerdo con los criterios generales incluidos en esta normativa y de acuerdo con la legislación vigente.

Así pues, se establecen en la presente normativa unas **determinaciones básicas** tendentes a la conservación, protección y mejora de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

En cuanto a las **determinaciones pormenorizadas**, éstas se encomiendan a la redacción de Planes Especiales de iniciativa municipal que se regulan en artículos posteriores.

3. Determinaciones de carácter básico para la Conservación, Protección y Mejora de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

a) Delimitación del Hábitat Rural Diseminado

La delimitación de cada uno de los Hábitat está incluida en los planos de ordenación de este Plan General, y se ha realizado tomando como base los límites catastrales históricos en los que ya se reflejaba el asentamiento, y el catastro actual. Dicha delimitación podrá ser ajustada siempre que quede suficientemente justificada por el Plan Especial cuando éste establezca la ordenación pormenorizada a una escala adecuada.

En cualquier caso el límite recogerá parcelas completas, siempre que su dimensión se asemeje al resto de las comprendidas en el hábitat. En caso de que sea considerablemente mayor a la media, se contemplará la posibilidad de que sólo se incluya la vivienda preexistente junto con la parcela que determine el Plan Especial.

b) Usos Compatibles e Incompatibles

Partiendo del uso existente (que desde la aprobación de esta Plan General se considerará uso global) basado en la vivienda rural junto a áreas cultivadas y otras edificaciones de almacenaje de pequeño tamaño, este Plan General establece los siguientes usos compatibles e incompatibles o prohibidos.

Usos compatibles:

- TURÍSTICO RURAL tales como Casas Rurales, Viviendas Turísticas de alojamiento rural y Mesones Rurales (según la regulación expresada en el Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo). Excepcionalmente podrán localizarse Empresas de Turismo Activo y Pequeños Talleres Artesanales.

- **ALMACENES** de pequeño tamaño (menor o igual a 10m²) que podrá ser compatible con el uso vivienda.
- **INFRAESTRUCTURAS** tales como construcción y/o arreglo de caminos, tendido eléctrico, redes de abastecimiento de aguas y depósitos, así como sistemas de depuración de aguas residuales.
- **ACTUACIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA** basadas en la plantación de especies arbóreas/arbustivas autóctonas principalmente en el perímetro exterior y entorno a las construcciones/instalaciones de carácter infraestructural de difícil integración en el paisaje circundante.

Usos incompatibles:

Se consideran incompatibles, y por tanto prohibidos, todos aquellos usos que no estén incluidos dentro de los usos existentes y los compatibles.

c) Condiciones de Ordenación

- En base a la **parcelación catastral** existente a la entrada en vigor del presente Plan General, se considerará indivisible aquella parcela en la exista una edificación con uso vivienda, independientemente de la dimensión de la parcela, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas.
- Se admitirán **segregaciones** en aquellas parcelas que, estando incluidas dentro de los límites del Hábitat, no tengan vivienda alguna, no permitiéndose en ningún caso, parcelas resultantes inferiores a las establecidas por futuro Plan Especial en el referido hábitat. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia o declaración municipal de innecesaridad. No se permiten parcelaciones ni segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables que establezca el futuro Plan Especial que en ningún caso serán inferiores a la media de las parcelas existentes en el hábitat. En este sentido se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones ni parcelaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable, salvo que se realice para agrupar predios colindantes, siempre y cuando los lotes resultantes tras la agrupación cumplan con la parcela mínima establecida en el futuro Plan Especial.
- Para la solicitud de licencia de segregación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre y al Reglamento de Disciplina Urbanística, así como a la normativa al respecto de este Plan General.
- Se permite el **uso edificatorio** en parcelas situadas en el interior del Hábitat Rural Diseminado, **siempre y cuando no exista ya una vivienda vinculada a la misma**, en orden a concluir el proceso de asentamiento del hábitat correspondiente, pero de modo que se mantenga en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificaciones y las densidades preexistentes. En todo caso, deberá demostrarse la vinculación al medio rural para poder autorizar la construcción de nuevas viviendas.
- Se considerará **compatible con el uso vivienda**, las construcciones de menos de 10m² destinadas a almacén, siempre y cuando la parcela tenga unas dimensiones igual o superior a la parcela mínima establecida en el Plan Especial.
- Se crearán, dentro del ámbito de la parcelación, **zonas arboladas** con especies propias de la zona, para darles un uso recreativo y de ocio, y que queden integradas en el medio.

- Habrán de localizarse **pantallas vegetales perimetrales** que disminuyan el impacto paisajístico del área.
 - Delimitación exacta de los posibles yacimientos arqueológicos que pudieran existir, tomando como base la zonificación ya establecida por este Plan General.
 - Identificación de las construcciones que deban ser incluidas dentro de los **bienes etnológicos** del término municipal, tomando como base la zonificación ya establecida por este Plan General. En particular se identificarán las eras, los corrales anexos a las viviendas, los pozos, fuentes, pilares, acequias, albercas, aljibes, bancales, balates y muros de piedra seca y otros elementos dignos de preservar y que sean característicos de la zona, a fin preservar y/o recuperar dichos elementos para integrarlos dentro de la zonificación del Hábitat.
- d) **Normas de Habitabilidad, Salubridad, Seguridad y Ornato para Edificaciones Existentes dentro del Hábitat Rural Diseminado**

Condiciones de seguridad

- Las edificaciones **existentes** deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación a la edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación (**caso de existir algún tipo de normativa en esa fecha**), con independencia se acredite por técnico competente que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las técnicas constructivas y las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación, conforme al uso al que se destina. La acreditación deberá asegurar que la edificación en el momento de la certificación reúne los requisitos de estabilidad estructural y resistencia necesarias.
En caso de que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, se habrán de realizar las pertinentes **obras de rehabilitación o consolidación, e incluso de sustitución o reconstrucción parcial** que se requiriera para asegurar la estabilidad estructural. Será necesario justificar suficientemente la necesidad con objeto de cumplir con las normas mínimas.
- En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
- La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, conforme a la normativa vigente, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.
- La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

Condiciones mínimas de salubridad

- La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medias que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

- La edificación deberá contar con un **sistema de abastecimiento** de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.
Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.
- La edificación deberá contar con una **red de evacuación de aguas** residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales para lo que contará, al menos, con un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológica o similares. En cualquier caso no podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.
- Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la **eliminación de los residuos sólidos**, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.
- En cualquier caso para los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, si estos no se resuelven de forma autónoma por cada edificación, el Plan Especial podrá tomar medidas coordinadas de carácter mancomunado, también de manera autónoma ambientalmente sostenible y sujetas a la normativa sectorial aplicable para el conjunto del asentamiento, o incluso mediante la acometida a compañías suministradoras siempre que sus servicios sean accesibles y cuya viabilidad quede debidamente acreditada.

Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

Si la edificación se destina al uso vivienda deberá cumplir las siguientes exigencias:

- Las viviendas deberán contar con una **superficie útil** no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.
- Todas las piezas habitables deben disponer de **iluminación natural** desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de **ventilación** directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica. En cuanto a los huecos de ventilación, será el Plan Especial el que fije las condiciones en

que han de realizarse cuando se trate de viviendas preexistentes propias del hábitat, con objeto de no alterar las tipologías edificatorias originales.

- Los **patios** deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias. Esta medida no será preceptiva para viviendas preexistentes donde suponga una alteración de la tipología edificatoria.

- La funcionalidad de las **estancias** debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al de descanso.

- Las **alturas libres** entre pavimentos y techos acabados cuando se trate de edificaciones preexistentes originarias del hábitat, deberán permitir la correcta circulación de los habitantes de la vivienda. Cuando se trate de viviendas de nueva planta, habrá de ser como mínimo de 2,50m y de 2,20m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

- Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes **instalaciones** en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

- Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

e) Normas Generales de Protección de las características rurales de los Asentamientos. Tipologías admisibles

Con el fin de una buena integración de la edificación en el paisaje y conforme a la arquitectura tradicional, las edificaciones ubicadas en el Hábitat, tanto preexistentes como de nueva planta, deberán adecuarse a las pautas dominantes dentro de la zona en lo que se refiere a la composición arquitectónica, así como al empleo de materiales y colores. Es por tanto que **habrán de cumplir con carácter general con las siguientes determinaciones:**

a) En todo caso la **tipología edificatoria se inspirará** en la preexistente, con muros de mampostería de piedra del lugar, estructura portante de madera y cubiertas inclinadas con teja curva. Excepcionalmente se podrá revestir la piedra con mortero y pintarse de blanco en general o en colores tierra siempre y cuando se integre en el paisaje circundante.

Cuando la seguridad estructural esté comprometida o se haya de acometer una rehabilitación parcial o total, **habrán de mantenerse los muros de fachada originales a modo de envolventes exteriores no portantes**, ejecutando una estructura portante interior que soporte la edificación y a su vez afiance los muros exteriores, los cuales a su vez requerirán las medidas necesarias en cuanto a estructura de cimentación y atado en coronación. En cualquier caso la nueva estructura portante y de afianzamiento deberá quedar oculta desde el exterior.

Las condiciones de ejecución, materiales, etc, vendrán reflejadas en el Plan Especial que desarrolle los Hábitat.

b) No se permitirán **zócalos** cerámicos ni de ladrillo visto

c) No se permitirán las balaustradas, ni en las edificaciones ni en los cerramientos de parcela.

d) Con carácter general sólo se admitirán las **cubiertas inclinadas**, salvo en edificaciones preexistentes en las que se admitirá la cubierta plana, hasta en cuanto ésta no deba ser sustituida en cuyo caso se le exigirá inclinada.

No se admitirán cubiertas metálicas ni de fibrocemento en edificaciones ni porches.

e) El **cerramiento de parcela** habrá de realizarse con muros de piedra del lugar, a modo de los preexistentes, hasta una altura máxima de 0,80 m, y hasta una altura máxima de 3,00 m con cerramiento ligero y transparente o vegetal. Quedan prohibidas las celosías.

Cuando el muro sea preexistente, este habrá de repararse o rehabilitarse con las mismas características que el original, y por tanto, podrá exceder la altura máxima fijada para los nuevos.

4. Régimen aplicable a las Edificaciones Existentes propias del Hábitat y las que no lo son

El régimen del Hábitat Rural Diseminado es, en cualquiera de los casos, el del Suelo No Urbanizable, conforme a lo dispuesto por el artículo 46.2d) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Este Plan General establece para las edificaciones existentes en él la siguiente distinción:

EDIFICACIONES ORIGINARIAS Y PROPIAS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Aquellas edificaciones que, tras el estudio pormenorizado que realice el Plan Especial, resulten originarias y propias del hábitat (necesariamente deberán haber sido construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística en el suelo no urbanizable, siempre y cuando mantengan el uso de vivienda originario y las características tipológicas propias del asentamiento en su origen. Estas viviendas deberán solicitar **certificación administrativa acreditativa** en cuanto al mantenimiento de uso y características tipológicas de su origen y tras este procedimiento, deberán **solicitar licencia de ocupación**, si se mantiene el uso originario, **o de utilización** en el supuesto de cambio de uso si este resulta compatible con lo dispuesto para el hábitat. Para poder conceder estas licencias se habrá de cumplir con todas las normas mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad y ornato reguladas en las normas de este Plan General. Cuando con objeto de cumplir con las normas mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad sean necesarias obras de reparación, consolidación, rehabilitación y/o ampliación, se estará a lo regulado para tal caso en el Plan Especial preceptivo para el desarrollo del hábitat.

Se admitirán los cambios de uso de edificaciones preexistentes a cualquiera de los usos compatibles. Para el cambio de uso, en especial al de vivienda, se habrá de cumplir con las normas mínimas de de habitabilidad, seguridad, salubridad. Si el cambio uso es distinto del de vivienda, se estará a lo dispuesto en la normativa específica vigente. En cualquier caso, será el Plan Especial el que fije las condiciones a cumplir para el cambio de uso, así como las obras a realizar para la obtención del mismo.

En caso de encontrarse alguna edificación incluida en el ámbito del hábitat rural diseminado, en situación de ruina, se procederá a **la declaración legal de ruina urbanística** conforme al artículo 157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuyo caso, y según regula el apartado 3.B.a) del citado artículo, el propietario podrá proceder, a su elección, a la completa rehabilitación de la edificación o a su demolición.

No obstante, desde el presente Plan General se establece que habrá de optarse preferentemente por la rehabilitación completa. Sólo cuando ésta sea totalmente inviable, y quede debidamente demostrado, por grave compromiso de la estabilidad estructural y seguridad, se permitirá la demolición. En caso de demolición, la parcela quedará vacante de edificación y habrá de regirse por lo regulado en este Plan General para parcelas sin edificación dentro del hábitat rural diseminado.

EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO SON PROPIAS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Las edificaciones que el Plan Especial detecte que no son propias del hábitat rural diseminado, deberán, en caso de contar **con licencia urbanística**, solicitar licencia de ocupación o utilización, y en caso de **no contar con licencia urbanística**, requerir la legalización de las mismas mediante solicitud de licencia con los requisitos y procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como por el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Si las estas edificaciones fueron construidas con anterioridad a la Ley 19/1975 de 2 de mayo, de reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se asimilarán a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la ley citada. Deberán solicitar licencia de ocupación o utilización para lo que habrán de cumplir previamente con todas las normas mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad y ornato reguladas en las normas de este Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

Paralelamente al Plan Especial de Conservación, Protección y Mejora del Medio Rural del Hábitat Rural Diseminado, habrá de redactarse, según regula la legislación vigente, un Estudio de Impacto Ambiental, y un Estudio de Integración Paisajística con objeto de adoptar respecto a los terrenos exteriores a los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado las determinaciones precisas para favorecer su conservación, protección y mejora (según regula el artículo 22.1 del Decreto 2/2012, de 10 de enero).

El **Estudio de Impacto Ambiental** se realizará en cumplimiento de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y según se determina en su Anexo I (modificado por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto), donde se especifica que los Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable (12.5), están sometidos a Evaluación Ambiental como Instrumento de Prevención y Control Ambiental.

Por otro lado, se determina que deberá realizarse así mismo un **Estudio de Integración Paisajística** del área delimitada, donde se prestará especial atención a la reforestación con las especies arbóreas más adecuadas para la zona, con vistas a la integración de las construcciones, debiendo establecer las zonas más aptas, dentro de cada parcela, para la localización de los usos edificatorios a fin de evitar los posibles impactos paisajísticos.

Tanto el Estudio de Impacto Ambiental como el Estudio de Integración Paisajística, deberán ser informados por la Consejería de Medio Ambiente para lo cual el Ayuntamiento solicitará dicho informe una vez aprobado inicialmente el Plan Especial. El contenido del Estudio de Impacto Ambiental se regulará por lo dispuesto en la normativa aplicable sin perjuicio de las modificaciones que dicho contenido haya de tener en función de las particularidades de cada zona. En todo caso, deberá ser informado, con carácter vinculante y antes de su aprobación definitiva, por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

CAPITULO 5

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo. 8.5.1.- Categoría del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística.

1. Dentro de esta categoría de suelo se incluyen los siguientes tipos:

a) Suelo no urbanizable protegido. Aquellos terrenos que presentan valores forestales y paisajísticos merecedores de protección y que no se encuentran protegidos por legislación específica (SNUP-IF y SNUP-IP), así como los espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos y los propuestos como Lugares de Interés Comunitario y los declarados Zonas de Especial Conservación y Zonas de Especial Protección para las Aves (SNUP-EN). Asimismo, se incorporan con la misma categoría (SNUP-EN) aquellos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga. Por último, se incluyen dentro de esta categoría (SNUP-EN) los terrenos que el Plan considera que por sus características físico-territoriales son asimilables a esta protección.

Artículo. 8.5.2.- Enclaves Naturales excepcionales (SNUP-EN).

1. Entre estos espacios, están los incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos (RENPA) y los propuestos como Lugares de Interés Comunitario (LIC), los declarados Zonas de Especial Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). Asimismo, aquellos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga. En concreto, son los siguientes:

a) Espacios protegidos por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios naturales Protegidos de Andalucía (Paraje Natural “El Torcal de Antequera”).

b) Los espacios declarados como Lugares de Interés Comunitario (LIC) “Sierra de Camarolo Las Cabras”.

c) Los espacios declarados como Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Torcal de Antequera”.

d) Espacios protegidos por el PEPMF.

e) Los Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

2. Dado su alto interés naturalístico, estos espacios han de ser excepcionalmente preservados frente a cualquier actividad o actuación susceptible de alterar o degradar sus características. Sin perjuicio de lo que resulte de aplicación por legislación específica, exclusivamente se permitirán los siguientes usos y actuaciones:

a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos, así como las instalaciones o construcciones públicas de uso exclusivamente científico o didáctico vinculadas a estos espacios.

Entre estos usos cabe señalar itinerarios peatonales, miradores, centros de recepción e interpretación de la naturaleza.

b) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a las regulaciones establecidas por el organismo competente y a las medidas de protección para la fauna establecidas en las Normas Generales de Protección de este Plan.

c) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente.

d) Las instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales existentes.

e) Los aprovechamientos agropecuarios, forestales y cinegéticos en aquellos espacios en los que actualmente existan.

f) Las infraestructuras que, por su interés general, deban implantarse ineludiblemente en estos espacios excluyéndose, en todo caso, las instalaciones de energía eólica o solar y de telefonía móvil de nueva implantación.

3. El resto de usos y actividades posibles en Suelo No Urbanizable quedan prohibidos en estos espacios y especialmente las actividades mineras de cualquier tipo y los campos de golf.

Artículo. 8.5.3.- Espacios de interés paisajístico (SNUP-IP)

1. Se incluyen en esta categoría de suelo aquellas zonas del término municipal que conforman paisajes agrícolas y serranos de gran belleza situados en el entorno de los enclaves naturales de mayor valor del término municipal como los situados en el entorno del Torcal y de la Sierra de Camarolos-Las Cabras.

En estos espacios se propone limitar las construcciones a efectos de evitar cualquier impacto paisajístico que pudiera afectar no sólo a ellos sino a los enclaves naturales de gran valor situados en su entorno.

2. En estos espacios se permiten exclusivamente los siguientes usos y actuaciones:

a) Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados tradicionalmente, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación. En todo caso no se permiten invernaderos.

b) Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

d) Infraestructuras que ineludiblemente deban implantarse en estas zonas, prohibiéndose en todo caso las de energía eólica y solar.

e) Hoteles rurales que se proyecten reutilizando los cortijos existentes en estos espacios, permitiéndose a tales efectos las obras necesarias para la adecuación funcional del edificio.

Cuando dichas edificaciones estén contempladas como Edificaciones Protegidas del Medio Rural deberán cumplirse, además, las medidas de protección previstas por el Plan General para estas edificaciones.

f) Actuaciones de interés Público vinculadas al uso de estos espacios, equipamientos y dotaciones según se definen en el artículo 8.2.1. del presente Título.

g) Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal.

h) Zonas y áreas de servicio de las carreteras de extensión limitada.

3. Para todas las actuaciones permitidas en esta categoría de suelo serán de aplicación las Normas Generales de edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en esta normativa.

4. Las actividades extractivas serán compatibles con esta categoría de suelo siempre que se acredite la concesión minera y se proyecten y ejecuten las medidas correctoras suficientes y se cumpla la legislación sectorial.

5. El resto de usos y actividades posibles en Suelo No Urbanizable quedan prohibidos en estos espacios.

Artículo. 8.5.4.- Espacios de Interés Forestal (SNU-IF)

1. Se incluyen en estos espacios los montes no incluidos en los Enclaves Naturales Excepcionales así como otros terrenos que presentan importantes masas arboladas. También se incluyen otros terrenos forestales que, además, presentan fuertes pendientes, por lo que debe mantenerse su vegetación la cual contribuye a corregir los procesos de erosión presentes en dichas zonas.

2. En estos espacios se permiten exclusivamente los siguientes usos y actuaciones siempre que no supongan la eliminación de zonas de vegetación arbórea:

a) Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados tradicionalmente, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

b) Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Infraestructuras que ineludiblemente deban implantarse en estos espacios.

d) Hoteles rurales que se proyecten reutilizando los cortijos existentes en estos espacios, permitiéndose a tales efectos las obras necesarias para la adecuación funcional del edificio.

e) Campamentos de turismo según las condiciones establecidas en estas Normas.

f) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas tales como senderos peatonales, miradores así como las instalaciones o construcciones públicas de uso científico o didáctico vinculadas a estos espacios.

g) Actuaciones de interés Público vinculadas al uso de estos espacios, equipamientos y dotaciones según se definen en el artículo 8.2.1. del presente Título.

h) Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal.

i) Zonas y áreas de servicio de las carreteras de extensión limitada.

3. Para todas las actuaciones permitidas en esta categoría de suelo serán de aplicación las Normas Generales de edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en esta normativa.

4. Las actividades extractivas serán compatibles con esta categoría de suelo siempre que se acredite la concesión minera y se proyecten y ejecuten las medidas correctoras suficientes y se cumpla la legislación sectorial.

5. El resto de usos y actividades posibles en Suelo No Urbanizable quedan prohibidos en estos espacios.

CAPITULO 6

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo. 8.6.1.- Clasificación

1.- Dentro de esta categoría de suelo se incluyen aquellos espacios que, por su singular interés ambiental, territorial o paisajístico resultan excepcionales dentro del contexto provincial y regional, teniendo una regulación específica en la normativa sectorial del Estado o la Comunidad Autónoma.

2.- Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos:

- a) Bienes de Interés Cultural y Yacimientos arqueológicos (BIC y SNUP-YAM).
- b) Cauces naturales.
- c) Vías pecuarias (SNUP-VP)
- d) Dominio Público de Carreteras (SNUP-DPC).
- e) Espacios Naturales Protegidos.
- f) Montes Públicos.

Artículo. 8.6.2.- Bienes de Interés Cultural y Yacimientos arqueológicos (BIC y SNUP-YAM)

1. Los yacimientos arqueológicos que no estén clasificadas como suelos urbanos o urbanizables en el planeamiento vigente, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Las medidas de protección de este patrimonio histórico se establecen con carácter general en las Normas Generales de Protección de la presente normativa.

3. Se consideran actividades compatibles, previa autorización en su caso, de los órganos competentes, las siguientes:

- La tala de especies exclusivamente para mantenimiento de los ecosistemas.
- Los vallados y cerramientos cinegéticos
- Las construcciones dotacionales públicas

Artículo. 8.6.3.- Cauces naturales.

1. El dominio público hidráulico (SNUP-DPH) y su zona de servidumbre así como las zonas inundables de cauces fluviales existentes en el término municipal, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente. Las zonas inundables que no estén clasificadas como suelos urbanos o urbanizables

en el planeamiento vigente, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

2. En los cauces naturales se permitirán solamente las actuaciones que autorice el organismo competente en materia de aguas conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

3. Las medidas de protección aplicables se establecen con carácter general en las Normas Generales de Protección de la presente normativa.

Artículo. 8.6.4.- Vías pecuarias (SNUP-VP).

1. Las vías pecuarias del término municipal son bienes de dominio público y se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, quedando por ello excluidas de los sectores clasificados como urbanos o urbanizables en todas sus categorías y de sus aprovechamientos.

a) El presente Plan General clasifica 5 Vías Pecuarias y lugares asociados, cuya relación detallada y descripción figura en el Anexo IV de la documentación del Plan.

b) El trazado de las vías pecuarias y localización de los lugares asociados se cartografía en el plano IB-01 Afecciones y Protecciones y P.A-04 Clasificación del suelo del término municipal a escala 1: 15.000.

c) El trazado y anchura legal de las vías pecuarias se cartografía en el plano P.A-04 Clasificación del suelo del término municipal a escala 1: 15.000.

2. Usos compatibles

Además del usos prioritario del ganado, tanto en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, como en el Decreto 155/1988 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se recogen usos compatibles y complementarios, que tendrán en consideración el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Según el art. 55 y concordantes del Reglamento de Vías Pecuarias:

a) Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

c) En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

3. Usos complementarios

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganado.

Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

4. Las vías pecuarias deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado. En consecuencia, las actuaciones en las vías pecuarias deberán contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Medio Ambiente, debiéndose remitir copia de los proyectos a este organismo, con anterioridad a su puesta en marcha.

5. Autorizaciones y permisos

Para cualquier actuación que afecte a las vías pecuarias, como nuevas infraestructuras, líneas eléctricas aéreas o subterráneas, conducciones de abastecimiento y saneamiento, o de transporte y distribución de combustibles, etc. es preceptiva la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo. 8.6.5.- Dominio Público Carreteras (SNUP-DPC)

El trazado de las carreteras presentes en el municipio y sus zonas de servidumbre, afección y límite de edificación grafiadas en los planos de ordenación estructural, se ha realizado según la información disponible y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Administración Competente estime oportuno.

Dentro del Término municipal de Villanueva de la Concepción existe una carretera de la Red Complementaria, dependiente de la Comunidad Autónoma, así como un Vial Secundario de la Red Provincial. Son las siguientes:

VÍA CONVENCIONAL:

Red Autonómica (Red Complementaria):

Carretera de Málaga a Antequera por Villanueva de la Concepción (A- 7075).

Red Provincial (Viales Secundarios):

Carretera de Almogía a Villanueva de la Concepción (MA- 3403).

En lo referente a las zonas de protección, además de lo especificado en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, y el Reglamento que la complementa, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

TIPO DE VÍA	CATEGORÍA	DOMINIO PÚBLICO	SERVIDUMBRE LEGAL	ZONA DE AFECCIÓN	ZONA DE NO EDIFICACIÓN
Convencional	Autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m
Convencional	Provincial	3 m	8 m	25 m	25 m

Artículo. 8.6.6.- Espacios Naturales Protegidos.

1. Entre estos espacios, están los incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos (RENPA), los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), los declarados Zonas de Especial Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). Asimismo, quedan aquellos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga. En concreto, son los siguientes:

- a) Espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos (RENPA), que afecta en el término municipal de Villanueva de la Concepción al Paraje Natural “El Torcal de Antequera”, incluido dentro de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección en la categoría de Enclaves Naturales Excepcionales (SNUP-EN)
- b) Los espacios declarados como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) “Sierra de Camarolos” (cod. ES-6170012), incluido dentro de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección en la categoría de Enclaves Naturales Excepcionales (SNUP-EN)
- c) Los espacios declarados como Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Torcal de Antequera”, incluido igualmente dentro de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección en la categoría de Enclaves Naturales Excepcionales (SNUP-EN).
- d) Hábitat de Interés Comunitario, que han quedado incluidos en su gran mayoría dentro de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección en las categorías de Enclaves Naturales Excepcionales (SNUP-EN), Espacios de Interés Forestal (SNUP-IF) y Espacios de Interés Paisajístico (SNUP-IP).

2. La regulación de estos espacios viene determinada por la Normativa particular de aplicación de cada una de las legislaciones sectoriales que les afecta.

- a) Los terrenos incluidos dentro del *Paraje Natural Torcal de Antequera* quedan regulados por la *Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección*, y deberán atender a las determinaciones que expresen el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión que se apruebe para este espacio.

b) Respecto a los *Lugares de Importancia Comunitaria*, los *Hábitats de Interés Comunitario*, las *Zonas de Especial Conservación* (ZEC) y las *Zonas de Especial Protección para las Aves* (ZEPA) sólo se autorizarán aquellos planes y proyectos para los que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afectación a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación de los mismos, dando de esta forma cumplimiento al artículo 5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Esta evaluación se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto al sometimiento o no al Instrumento de Prevención Ambiental de Autorización Ambiental Unificada.

Artículo. 8.6.7.- Montes Públicos.

La delimitación de los Montes Públicos presentes en el municipio y grafadas en el plano IB-01 Afecciones y Protecciones y P.A-04 Clasificación del suelo del término municipal, e incluidas dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se ha realizado según la información disponible y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Delegación Provincial de Medio Ambiente estime oportuno.

Dentro del Término municipal de Villanueva de la Concepción existen los siguientes montes públicos cuyas denominaciones son las siguientes:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO
EL TORCAL.....	MA-11040
LA ALHAJUELA-CORTIJO GUERRERO.....	MA-11066

El régimen jurídico de los Montes Públicos vendrá determinado por la normativa sectorial de aplicación.

CAPITULO 7 INFRAESTRUCTURAS EN SUELOS NO URBANIZABLES

Artículo. 8.7.1.- Normas particulares para las infraestructuras que ineludiblemente hayan de situarse en los espacios clasificados como suelos no urbanizables protegidos por legislación específica o por la planificación urbanística

1. Infraestructuras de telecomunicaciones

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente, para la instalación de nuevas antenas de telecomunicaciones se adoptara como modelo aquella que en cada momento sea la más adecuada por su funcionalidad e integración paisajística, con el objeto de minimizar su impacto visual.

2. Infraestructuras viarias

A. Apertura de nuevas vías

Para la apertura de nuevas vías se considerara en primer lugar la existencia de la red de caminos vecinales públicos. Se justificara su necesidad por la inexistencia de caminos existentes alternativos que puedan ofrecer igual servicio. Podrán autorizarse nuevas vías en los siguientes casos:

- a) Cuando se justifique, previo informe, su necesidad para mejorar la explotación de los recursos primarios existentes, debiendo justificar el uso de la vía en función de tales aprovechamientos. Se exigirá la justificación de su necesidad por la inexistencia de caminos cercanos que puedan ofrecer igual servicio.
- b) Cuando sea de interés para el acceso a varias instalaciones o explotaciones al mismo tiempo.
- c) Cuando se consideren imprescindibles para llevar a cabo las tareas relacionadas con la repoblación y trabajos silvícolas y también con la prevención y extinción de incendios.
- d) Cuando sean necesarias para el desarrollo de actividades de interés público, ya sean culturales, científicas o recreativas.
- e) Cuando por razones de seguridad para las especies silvestres o los visitantes hubiera que sustituir el tránsito por alguno de los caminos existentes.

B. Condiciones medioambientales para la apertura de nuevas vías

- a) En ausencia de trazados alternativos, la apertura de nuevas vías o caminos deberá guardar una distancia mínima de 250 m de las áreas declaradas como de Especial Protección para las Aves (ZEPAS)
- b) Las obras nuevas de drenaje transversal se diseñaran para permitir el paso de invertebrados y pequeños mamíferos, realizando las adecuaciones necesarias que permitan la permeabilidad para la fauna.

C. Condiciones constructivas y de integración paisajística

- a) El trazado discurrirá de manera que cause el menor impacto visual y paisajístico.
- b) Se mantendrá la tipología de los caminos tradicionales utilizándose los vallados de piedra, los setos vivos u otras plantaciones de alineación adecuadas al paisaje y al lugar.
- c) En el caso en que se generen taludes por desmonte o terraplén superiores a 1 m de altura, estos se contendrán con muros de mampostería en seco piedra del lugar.
- d) Se revegetaran los taludes generados con especies de matorral autóctono.
- e) No podrán emplearse revestimientos con materiales asfálticos excepto en carreteras de servicio para el acceso a instalaciones o equipamientos que se declaren de interés público.

f) Se ajustara el número de obras de fábrica necesarias para asegurar la continuidad de las líneas de escorrentía previamente existentes. Para las embocaduras se empleara mampostería de piedra del lugar.

D. Obras de adecuación de la red viaria existente

a) Las actuaciones de mejora de la red de caminos existente deberán realizarse preferentemente respetando los trazados actuales y evitándose, en cualquier caso, el menoscabo de los valores naturales existentes.

b) De manera general, únicamente se podrán autorizar hormigonados de la base en tramos de fuerte inclinación, en los que se manifiesten problemas de erosión y de seguridad vial. En cualquier caso los hormigonados deberán imitar el aspecto o tonalidad del firme natural.

c) Los SGV de la red local y que en las fichas urbanísticas el PE proponga la mejora de caminos asfaltados existentes, sí se autorizarán los hormigonados y asfaltados.

3. Nuevos tendidos eléctricos

a) Como criterio general los nuevos tendidos eléctricos se trazaran sobre aquellas áreas en que el impacto ecológico y paisajístico sea menor. Se priorizara el trazado apoyado en carreteras, caminos, cortafuegos u otras infraestructuras ya existentes, alejado de las cumbres y de las áreas de nidificación de especies catalogadas en las zonas de Especial Protección para las Aves.

b) Cuando el tendido eléctrico afecte a áreas de especial valor paisajístico o ecológico se valorara como principal alternativa su trazado subterráneo. Si, evaluados criterios técnicos, ambientales y económicos, se considerase inviable la opción del soterramiento, se autorizara su trazado aéreo adoptándose, necesariamente, las medidas correctoras y de integración paisajística que se estimen necesarias.

c) Cuando se atravesen zonas densamente arboladas y siempre que sea técnicamente viable, las líneas aéreas que se instalen dispondrán de conductores aislados y trenzados.

d) A efectos de minimizar el riesgo de electrocución, cuando sea técnicamente viable, se instalaran apoyos de madera u hormigón.

4. Depuración de aguas residuales

a) Es obligatoria la instalación de depuradoras de aguas residuales en todas aquellas instalaciones y construcciones permitidas en esta clase de suelo.

b) En las zonas acuíferas con alta permeabilidad del suelo, que se corresponden con los terrenos situados en el extremo norte del término municipal (véase plano IA-07 Hidrogeología) las instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas existentes y las que se autoricen, deberán adoptar tanto las medidas necesarias de depuración, como aquellas otras de prevención que eviten la infiltración de efluentes capaces de contaminar las aguas subterráneas.

c) En la autorización de instalaciones de depuración de aguas residuales, se utilizarán sistemas homologados que garanticen la ausencia de riesgos de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

CAPITULO 8 PLANEAMIENTO ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª PLANES ESPECIALES EN LOS ÁMBITOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO RURAL

Artículo. 8.8.1.- Planes y normas particulares

1. Se establece la redacción de PEHRD en el Hábitat Rural Diseminado delimitado por el Plan General: Chozas del Cerro (SNU-HRD).

El objetivo de este Plan Especial es el de conservar, proteger y mejorar este tipo de hábitat tradicional del municipio de Villanueva de la Concepción, y posibilitar la ejecución de las dotaciones urbanísticas precisas de acuerdo con lo previsto en la LOUA.

2. Para el hábitat rural diseminado, el ámbito de aplicación de este Plan Especial es la zona clasificadas como SNU-HRD que se delimita en los Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:15.000, si bien dicho ámbito podrán ser modificado y ajustado por el Plan Especial en función de estudios más detallados.

3. En cuanto al contenido documental del Plan Especial se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA, así como en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/1976 de 23 de junio).

Así mismo habrá de cumplir con las Determinaciones Básicas especificadas en el artículo anterior de la normativa urbanística de este Plan General.

En cualquier caso, además de cumplir con la legislación y normativa anteriormente especificada, el Plan Especial habrá de contener:

a) Estudio-Diagnóstico del núcleo.

- Delimitación propuesta en el PGOU.
- Análisis pormenorizado de la estructura de la propiedad y usos del suelo sobre plano del Centro de Gestión Catastral.
- Distinción de las edificaciones preexistentes que son propias del Hábitat y las que no lo son.
- Análisis tipológico pormenorizado de las edificaciones originarias propias del hábitat. Sistema constructivo, usos de las dependencias, etc. Análisis de las infraestructuras de servicios interiores de las edificaciones en caso de existir. Estado de conservación de las edificaciones.

- Análisis tipológico y de infraestructuras de las edificaciones que no son propias del hábitat.
- Análisis de la dotación de infraestructuras y servicios de: electricidad, abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas de todo el ámbito.
- Análisis de los caminos y accesos existentes. Titularidad.
- Conclusión del Estudio-Diagnóstico que sienten las bases de la propuesta de ordenación., basándose en :
- Valoración del estado actual del Hábitat respecto a su origen, en cuanto al estado de conservación, evolución temporal, usos, etc...
- Valores patrimoniales a preservar, de carácter etnológico y arquitectónico, tanto del conjunto como de las edificaciones.
- Déficit de infraestructuras, servicios, dotaciones, accesibilidad a las parcelas, etc...

b) Propuesta de ordenación:

- Delimitación justificada del ámbito de Hábitat Rural Diseminado propuesto.
- Definición, en base a las características del hábitat, de las condiciones de vinculación al medio rural para poder autorizar la construcción de nuevas viviendas.
- Normativa de protección específica de las características rurales del asentamiento incidiendo sobre los valores a preservar del hábitat, incidiendo especialmente en características tipológicas de las edificaciones con especificación de las admisibles. Protección de la morfología del asentamiento.
- Normativa de edificación. Obras permitidas sobre viviendas existentes, propias del hábitat en origen y no propias del hábitat. Edificaciones de nueva planta.
- El trazado de los caminos necesarios para poder acceder a las parcelas debiendo diseñarse un carril principal podrá ser de titularidad privada pero de uso público una vez se ejecute.
- La planificación de dichos caminos o carriles deberá hacerse conjuntamente con los técnicos municipales o, en su defecto, será preceptivo su informe favorable previo a la aprobación inicial del Plan Especial. En todo caso se procurará seleccionar zonas donde ya existan caminos rurales a efectos de minimizar la necesidad de nuevos caminos. Siempre que sea posible se establecerá a ambos lados de los caminos o carriles que se prevean, una franja de arbolado que, como mínimo, tendrá una anchura igual o superior a la que tenga el carril o camino.
- Medidas correctoras de protección paisajística del perímetro delimitado, conforme al Estudio de Impacto Ambiental y al Estudio de Integración Paisajística.
- Propuestas de infraestructuras mínimas obligatorias: accesos, suministro eléctrico, abastecimiento y saneamiento y depuración de aguas.
- Otras propuestas de mejora de firme en los caminos, construcción o rehabilitación de equipamientos, etc.
- Deberá incluir las determinaciones necesarias que aseguren que la división o segregación de fincas para poder realizar actos edificatorios, que habrán de cumplir con los siguientes fines:
 - Que se preserve la naturaleza no urbanizable del suelo y no se induzca la formación de nuevos asentamientos.
 - Que, de acuerdo con los criterios anteriores, no se permitan en ningún caso parcelas mínimas inferiores a la media de las existentes en el referido hábitat.
 - Que, de acuerdo con los criterios anteriores, no se permita en ningún caso que como consecuencia de segregaciones y divisiones de fincas situadas

junto al límite del referido hábitat, resulten fuera del mismo parcelas que incumplan las normas sobre prohibición de parcelaciones en el suelo no urbanizable común o protegido .

c) Aspectos legales y de gestión:

- El PEHRD podrá matizar las condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes reguladas en la normativa del Plan General
- El PEHRD habrá de establecer las condiciones para la determinación de reforma, consolidación, ampliación o rehabilitación de las edificaciones existentes.
- El PEHRD habrá de establecer las condiciones para adquirir derechos a edificar.
- El PEHRD habrá de establecer las condiciones para la regulación de licencia.
- El PEHRD será de iniciativa municipal, según regula el artículo 22.2 de Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- La ejecución de Infraestructuras y Servicios se llevará a cabo, según regula el artículo 23 de Decreto 2/2012 de 10 de enero, mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- El Plan Especial establecerá la forma de conservación y mantenimiento de infraestructuras y servicios de cada ámbito.

d) Documentación gráfica mínima obligatoria:

• PLANOS DE INFORMACIÓN:

- Cartografía actualizada a escala mínima 1:1.000.
- Estructura de la propiedad actualizada.
- Usos actuales del suelo.
- Infraestructura viaria y de servicios existente.

• PLANOS DE PROPUESTAS:

- Delimitación del HRD.
- Ordenación: Parcelario, usos propuestos y regulación de la edificación.
- Viario y alineaciones: Trazado de los caminos necesarios para poder acceder a las parcelas. Deberá diseñarse un carril principal que podrá ser de titularidad privada pero de uso público una vez se ejecute. En todo caso se procurará seleccionar zonas donde ya existan caminos rurales a efectos de minimizar la necesidad de nuevos caminos.
- Infraestructuras.

TITULO IX REGIMEN TRANSITORIO

Primera.- Ámbito de aplicación del régimen transitorio.

De conformidad con el art. 19.3 del Reglamento de Planeamiento el presente Plan General precisa el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contienen las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

En tal sentido, se sujetan a las disposiciones de este título los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, así como a los instrumentos de gestión, incluidos los de equidistribución de beneficios y cargas, aprobados definitivamente antes de dicha entrada en vigor, así como a las licencias otorgadas o en tramitación y a las edificaciones existentes.

Las disposiciones, determinaciones y normas del PGOU anterior se aplican, como régimen transitorio, en cuanto sea necesario para completar la ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, así como a los instrumentos de gestión, incluidos los de equidistribución de beneficios y cargas aprobados definitivamente, a las licencias otorgadas y a las edificaciones existentes, que queden sujetos al referido régimen transitorio, salvo previsión en contrario del presente Plan general.

Segunda.- Régimen transitorio y clasificación de suelo.

La clasificación de los suelos incluidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General será el que, conforme a la LEY 7/2002, corresponda al grado de ejecución del mismo y a las previsiones a que se sujete en el nuevo Plan General, conforme a estas reglas:

Se incluyen en el suelo urbano consolidado el que haya cumplido en su integridad con todos los deberes de cesión, urbanización y equidistribución. Solo se presume tal cumplimiento cuando se haya inscrito en el Registro de la Propiedad el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y se haya recepcionado formalmente la urbanización. Si estando aprobado definitivamente no se lograra la inscripción en el Registro de la Propiedad por defectos insubsanables en un plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan General, se considerará acreditado el incumplimiento de los deberes que se cumplen a través del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

Se incluyen en el suelo urbano no consolidado el que, encontrándose en la situación prevista en el art. 45.1 de la LEY 7/2002 no haya cumplido en su integridad con todos los deberes de cesión, urbanización y equidistribución o, pese a constar inscrito en el Registro de la Propiedad el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y a haberse recepcionado formalmente la urbanización, sea incluido por el presente Plan general en dicha categoría del suelo urbano por concurrir alguna de las circunstancias del art. 45.2. B) de la LEY 7/2002.

Se incluyen en el suelo urbanizable ordenado, el que no encontrándose en los supuestos anteriores, cuente sin embargo con los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan.

Los suelos que no cuenten con los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan o aquellos que aún con planeamiento de desarrollo aprobado hayan incumplido plazos de etapas y así lo considere este PGOU, se incluyen en la clase o clasificación de suelo que señale este Plan General conforme a la LEY 7/2002.

Tercera.- Régimen transitorio del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que el Plan considera que estaban aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General conservan su vigencia en todo aquello en que no se opongan a sus determinaciones.

Se entenderá que existe tal oposición solo si las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior son incompatibles con la ordenación y determinaciones del presente Plan General que se refieran a este mismo ámbito. Cuando las contradicciones se refieren a conflictos con la ordenación y determinaciones de otros ámbitos del Plan General (sectores colindantes) o con aspectos particulares de la ordenación o de los sistemas generales que se refieran o incidan de modo directo en el ámbito del planeamiento anterior, sólo se considerará que existe oposición si no es posible ajustar al anterior planeamiento aprobado sin alterar su ordenación sobre usos, densidades y edificabilidades globales o sin modificar el límite del sector o área de que se trate en más de un 5% de su perímetro. No se considerará que haya oposición a las determinaciones del Plan General cuando las contradicciones o conflictos son con determinaciones y disposiciones de carácter general.

Cuando sea necesario ajustar los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior a la ordenación y determinaciones de otros ámbitos del Plan General (sectores colindantes) o con aspectos particulares de la ordenación o de los sistemas generales que se refieran o incidan de modo directo en el ámbito del planeamiento anterior, se hará tal adaptación, sin alterar la ordenación sobre usos, densidades y edificabilidades globales y el límite del sector o área de que se trate, bien mediante un procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento de que se trate, bien un Estudios de Detalle si los determinaciones afectadas pueden ser modificadas con este instrumento en los términos previstos en el art. 15 de la LEY 7/2002.

Si los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior se remitieran a las ordenanzas del anterior instrumento de planeamiento general (PGOU) se consideran válidas tal remisión y ordenanzas como propias del instrumento de desarrollo.

Respecto de los suelos incluidos en el presente Plan General como suelo urbano consolidado que provengan de un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del presente planeamiento general, se sujetarán a las determinaciones del planeamiento desarrollo exclusivamente en cuando a sus ordenanzas de usos y edificación, salvo previsión expresa en contrario del Plan General, y sin que sea necesario ningún ajuste o adaptación.

Cuarta.- Régimen transitorio de la ejecución del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General y no se opongan a las determinaciones de éste, se ejecutarán y gestionarán conforme a sus propias previsiones con estos requisitos:

Si el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios no estuviera aprobado definitivamente, deberá concluirse con dicha aprobación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General;

La obra de urbanización deberán concluirse en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General si el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios no estuviera aprobado definitivamente; si estuviese ya aprobado el plazo será de dos años;

El incumplimiento de estos plazos determinará la incoación de expediente para declarar, si procede y con audiencia del interesado, dicho incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación;

Si los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de ámbitos que estuviesen afectados por la previsión de una nueva ordenación pormenorizada bien en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, quedan sujetos a las previsiones que dicha ordenación pormenorizada establezca y serán objeto de las modificaciones, adaptaciones u operaciones jurídicas complementarias que fuesen necesarias. Se procederá a una nueva operación reparcelatoria si se viesen afectados derechos patrimonializados y definitivamente adquiridos por la conclusión del proceso de urbanización y el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución en tramitación deberán, en su caso, incorporar las previsiones del Plan General que les afecten, antes de la aprobación definitiva de dichos proyectos o instrumentos.

Quinta.- Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas situadas en el suelo urbano consolidado y constituidas como fincas registrales independientes antes de la entrada en vigor de este Plan General, con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

Sexta. Edificaciones y usos en situación de fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con sus determinaciones serán calificados como fuera de ordenación. Dichos edificios, usos e instalaciones se ajustarán a las determinaciones de la presente Disposición Transitoria, salvo que se localicen en suelo no urbanizable, en cuyo caso le serán de aplicación las determinaciones de la Disposición Transitoria siguiente.

En aquellos edificios o instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el mismo, bien porque se hallaren actualmente con un

uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque el Plan prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En concreto, se permitirán las pequeñas reparaciones, reparo de instalaciones, tabiques sin modificación de distribución, repaso de tejados, etc., que conduzcan a la conservación, higiene y ornato de inmueble. En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

Lo anterior no será aplicable a las obras, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de asimilación a la de fuera de ordenación del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía por haberse ejecutado con infracción de la normativa urbanística, habiendo prescrito la acción urbanística de restablecimiento de la legalidad o no sea posible ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada. En estos concretos casos, únicamente podrán realizarse las obras previstas en el citado artículo 53

En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas y no estando catalogados, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación (que afecten a elementos estructurales, cimientos, forjados o cubiertas) en las condiciones establecidas en estas Disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

A aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el número 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el número 3.

A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Disposiciones situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el número 4, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Los usos existentes en edificios en régimen de fuera de ordenación, referidos en los puntos 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en el caso del final del número 2 anterior.

El que enajenare terrenos, edificios o industrias en situación de fuera de ordenación según las Normas del presente Plan, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

Séptima.- Fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.

La presente Disposición Transitoria regula aquellas edificaciones situadas en el suelo No Urbanizable que se consideran aisladas, por no estar incluidas en Asentamientos Urbanísticos ni en Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado según se regula en el Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1) SEGÚN LA SITUACIÓN JURÍDICA EN QUE SE ENCUENTRAN LAS EDIFICACIONES AISLADAS SE DISTINGUEN:

A. EDIFICACIONES QUE SE AJUSTAN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO:

- a) Construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.
- b) Aquellas edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística.

B. EDIFICACIONES QUE NO SE AJUSTAN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO. EN ESTE GRUPO DEBÉN DIFERENCIARSE:

- a) Edificaciones en **situación legal de fuera de ordenación**, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

En esta situación se incluyen, igualmente, tal y como regula el artículo 3.2.a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero aquellas ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística.

En esta situación jurídica también se encuentran las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, siempre y cuando sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

- b) Edificaciones en **situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación**, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (modificado por la Ley 2/2012, de 30 de enero).

En esta situación se incluyen, igualmente, tal y como regula el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, aquellas ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (modificado por la Ley 2/2012, de 30 de enero), con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

2) SEGÚN LA SITUACIÓN JURÍDICA, DESCRITA EN LOS PÁRRAFOS ANTERIORES, EN QUE SE ENCUENTRE LA EDIFICACIÓN, PROCEDERÁ:

A. Edificaciones que **se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente** en el municipio:

- a) Aquellas **construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones**.

Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán **solicitar licencia** con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Para **proceder a la legalización** de la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010 de 16 de marzo).

- b) Aquellas **edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975**, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento **certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación** y del mantenimiento de su uso y características tipológicas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Posteriormente procederá otorgar licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con la ordenación.

B. Edificaciones que **no se ajustan** a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

a) Edificaciones en **situación legal de fuera de ordenación**

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de **licencia de ocupación o utilización**, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

El procedimiento para la obtención de licencia se ajustará a lo regulado por el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010 de 16 de marzo).

Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento **certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación**, siempre y cuando sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. . Posteriormente procederá otorgar **licencia de ocupación o utilización** si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con la ordenación.

b) **Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.**

Las edificaciones **que se ajusten a la situación jurídica descrita en el apartado 1.B.b) de la presente Disposición Transitoria**, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto.

El otorgamiento del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se realizará conforme al procedimiento establecido en los artículos 9, 10, 11 y 12 del Decreto 2/2012 de 30 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación **no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización**, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

3) SEGÚN LA SITUACIÓN JURÍDICA EN QUE SE ENCUENTRE LA EDIFICACIÓN PODRÁN AUTORIZARSE LAS SIGUIENTES OBRAS:

A. Edificaciones que **se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente** en el municipio construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

No será posible la realización de ninguna obra, en tanto en cuanto no se produzca la legalización de la construcción por los trámites regulados en la legislación vigente.

B. Edificaciones que **no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente** en el municipio.

Según regula el artículo 34.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se deben distinguir las instalaciones, construcciones y edificaciones, totalmente o parcialmente incompatibles.

A estos efectos, aquellas que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, se consideran **totalmente incompatibles**, y, por tanto, no se podrá autorizar ninguna obra.

Aquellas que no se incluyen en el apartado anterior, se considerarán **parcialmente incompatibles**, y sobre ellas se autorizarán las siguientes obras:

a) Edificaciones en **situación legal de fuera de ordenación**

Podrán autorizarse obras de **mejora** o **reforma** (exceptuando las modificaciones en la estructura arquitectónica, salvo que se trate de pequeñas ampliaciones indispensables para la estricta conservación de la habitabilidad, seguridad y salubridad del inmueble o la utilización conforme al destino establecido.), así como de reparación y conservación y consolidación.

b) Edificaciones en **situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación**.

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad, seguridad y salubridad del inmueble o la utilización conforme al destino establecido.

Octava.- Régimen transitorio en las licencias concedidas o en tramitación.

1. En el caso de licencias concedidas y con edificación concluida, se aplicará a las edificaciones el régimen de fuera de ordenación cuando así proceda.
2. En el caso de licencias concedidas con edificación aún no concluida, y en general cuando los actos autorizados por las licencias urbanísticas concedidas con carácter previo a la entrada en vigor del presente Plan General, no estén iniciados o concluidos y resultaren disconformes con la nueva ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá revocar dichas licencias de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 174 de la LEY 7/2002 y conforme a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en cuanto al posible indemnización. Dichas licencias deberán ser declaradas caducadas si no se han cumplido los plazos para iniciar y terminar los actos amparados por ellas, sin que se pueda, respecto a las licencias en que haya excedido el plazo para edificar y anteriores al nuevo Plan general. otorgar prorrogas cuando sean disconformes con la nueva ordenación urbanística.
3. Las solicitudes de licencias anteriores a la entrada en vigor del Plan General se resolverán conforme a las previsiones de éste, si la resolución se dicte dentro del plazo legalmente establecido y, si se dictan fuera de dicho plazo, conforme al régimen aplicable al tiempo de la solicitud.
4. Los edificios, construcciones e instalaciones realizadas y los usos y actividades implantadas, al amparo de las licencias otorgadas con arreglo al planeamiento anterior quedan sujetos al régimen de fuera de ordenación previsto en la disposición anterior.

Novena.- Zona Cautelar en Suelo Urbano Consolidado Por Aplicación del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Las edificaciones y construcciones en Suelo Urbano Consolidado afectados por el deslinde estimativo del dominio público hidráulico y delimitación estimativa de la llanura de inundabilidad, quedan incluidos en Zona Cautelar y, por tanto, sujetas al deslinde y delimitación definitivas a efectos de establecer el dominio público hidráulico y el ámbito de las actuaciones de defensa y protección contra los efectos de las avenidas e inundaciones incluidas en aplicación del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Una vez aprobado definitivamente el referido deslinde y delimitación de llanura de inundabilidad, las edificaciones y construcciones en Suelo Urbano Consolidado afectadas que se encuentren en la llanura de inundabilidad quedarán en régimen de fuera de ordenación transitorio hasta tanto que se realicen las obras defensas necesarias contempladas en este Plan General. De conformidad con dicho régimen de fuera de ordenación transitorio, en las edificaciones y construcciones que queden incluidas sólo se permitirán las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma, siempre que no suponga aumento del volumen edificable. Concluidas las obras de defensa contempladas en el Plan General, las edificaciones y construcciones serán consideradas dentro de ordenación.

Disposición Derogatoria Única.

Queda derogado el PGOU vigente a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de la Concepción, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del mismo.