

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 24 de octubre de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, por el que se hacen públicos los Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptados en las sesiones con fecha de 24 de mayo de 2023 y 12 de marzo de 2025 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas, las medidas ambientales previstas en el art. 38.7 GICA y la publicación de la normativa.

Para general conocimiento se comunica que en la sesión de 24 de mayo de 2023 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada se acordó: En los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: 1) Aprobar definitivamente de manera parcial, en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el «Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas», según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Carataunas (Granada), en sesión de 15 de Septiembre de 2022, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias y errores señalados en el apartado segundo del presente Acuerdo; 2) Suspender la aprobación definitiva de los Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres SG-EQ-3, Centro de juventud y de tercera edad; SG-EQ-4, Consultorio médico; SG-EL-1, Parque de las eras y la Zona de Suelo Urbano 3, por las deficiencias sustanciales a subsanar recogidas en el apartado tercero del presente Acuerdo, según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Carataunas (Granada), en sesión de 15 de Septiembre de 2022.

Así mismo, se comunica que en la sesión de 12 de marzo de 2025 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada se acordó aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los «Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres SG-EQ-3, Centro de juventud y de tercera edad; SG-EQ-4, Consultorio médico; SG-EL-1, Parque de las eras y la Zona de Suelo Urbano 3» del Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas que quedaron suspendidos en el Acuerdo de la CTOTU con fecha de 24 de mayo de 2023, según el documento aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Carataunas en sesión con fecha de 13 de noviembre de 2024.

La documentación para la cumplimentación de los Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada citados, se ha aportado mediante los envíos de documentación del Ayuntamiento de Carataunas con fechas de registro de entrada en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada de 24 de enero de 2025 y 11 de julio de 2025, en los que se aporta documentación aprobada por el Pleno Municipal en sus sesiones de 13 de noviembre de 2024 y 7 de julio de 2025.

Analizada la documentación, los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, han emitido los correspondientes informes de subsanación de las deficiencias no sustanciales contenidas en los acuerdos de la comisión citados, el primer informe se ha emitido con fecha 8 de

00327966

mayo de 2025 y el segundo con fecha 16 de septiembre de 2025, en virtud de los cuales se señala que se consideran subsanados sendos Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, con lo que se puede proceder a su inscripción y registro.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento Urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, por Resolución de 19 de septiembre de 2025 (núm. 10603); y en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Carataunas, inscrito con fecha 17 de octubre de 2025 (núm. 1); de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre procedimientos en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de mayo de 2023 de Aprobación Definitiva Parcial y Suspensión, en el Anexo II, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de marzo de 2025, de Aprobación Definitiva de los ámbitos «Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres SG-EQ-3, Centro de juventud y de tercera edad; SG-EQ-4, Consultorio médico; SG-EL-1, Parque de las eras y la Zona de Suelo Urbano 3» del «Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas» que quedaron suspendidos en el Acuerdo de la CTOTU con fecha de 24 de mayo de 2023, en el Anexo III, la documentación prevista para dar cumplimiento al artículo 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, en el Anexo IV, las Normas Urbanísticas, y Anexo V, las Fichas de Determinaciones Urbanísticas.

ANEXO I

Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión con fecha de 24 de mayo de 2023 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas

Examinado el expediente, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en relación con la disposición transitoria tercera, apartado primero, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico; así como en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en relación con la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de esta Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación, y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

00327966

A C U E R D A

Primero. En los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: 1) Aprobar definitivamente de manera parcial, en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el «Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas», según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Carataunas (Granada), en sesión de 15 de septiembre de 2022, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias y errores señalados en el apartado segundo del presente acuerdo; 2) Suspender la aprobación definitiva de los Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres SG-EQ-3, Centro de juventud y de tercera edad; SG-EQ-4, Consultorio médico; SG-EL-1, Parque de las eras y la Zona de Suelo Urbano 3, por las deficiencias sustanciales a subsanar recogidas en el apartado tercero del presente acuerdo.

Segundo. En relación con la Aprobación Definitiva Parcial del documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Carataunas (Granada), en sesión de 15 de Septiembre de 2022:

A) Deficiencias a subsanar:

- Se debe cumplir la condición decimoséptima de la DAE, conforme al informe emitido por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible con fecha 27/04/2023.

- Se subsanará los condicionantes del informe emitido por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, Servicio de Gestión del Medio Natural, Departamento de Actuaciones en el Medio Natural, de fecha 14/04/2023, en coherencia con la condición octava de la DAE.

- En el plano N.OC.06 Ordenación Pormenorizada del Núcleo Urbano - Calificación y Ordenación Física, no queda clara la asignación de alturas a las parcelas de la zona 1 del suelo urbano ya que, si bien se indican, no se identifican de forma precisa las parcelas a las que corresponde la altura asignada, aspecto del que depende directamente la edificabilidad asignada a cada parcela, en su ordenanza de aplicación. Por tanto, deberá representarse en el plano, de manera concreta, el número de alturas que se propone para cada parcela de suelo urbano.

- En la página 34 de la Memoria de Ordenación, en los CRITERIOS PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA DE ACCESOS Y SERVICIOS para decidir sobre la existencia o no de acceso rodado, se define en el punto a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada, de la siguiente forma: «Se ha considerado que un terreno tiene acceso rodado cuando es accesible para vehículos automóviles». Dicha definición solo implica que la vía sea rodada y no, necesariamente, que sea urbana y esté pavimentada. Se debe adecuar la definición conforme al artículo 148.4 de la LOUA.

- Conforme al art. 34.1.c) de la LOUA, se debe eliminar la dispensa de la norma general de la manzana denominada A-6 respecto al resto de la zona 2, ajustando la edificabilidad a la resultante del número de plantas y ordenanza de aplicación que se ha asignado a esta zona, quedando el resto como fuera de ordenación.

- En el artículo 5.4 Alcance de la Determinación de los Usos Globales, del Capítulo II del Título V de la Normativa, se señala en su punto 2. que: «A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial, el terciario y el industrial». Sin embargo, en la planimetría, sólo aparece reflejado el uso global residencial, por lo que se deberá corregir la Normativa en coherencia con los planos.

- Tanto en el plano 06.N.OC. Ordenación pormenorizada del núcleo urbano. Calificación y ordenación física, como en los apartados 2.1.10. El Medio Ambiente y los Sistemas Generales y el 2.1.14. Resumen de Superficies de la Memoria de Ordenación, en el listado que recogen, no aparecen reflejados los sistemas locales previstos. Por

00327966

tanto, deberán completarse ambos apartados de la memoria, detallando los sistemas locales que se han previsto (dotaciones, equipamientos y espacios libres), incluyendo de éstos, los mismos apartados que se han definido para los sistemas generales, es decir, su situación actual, la titularidad, el sistema de obtención previsto, programación, etc. Si se incorpora una obtención no prevista como resultado de la incorporación de nuevos datos no recogidos en el PGOU, se modificarán los documentos afectados por la misma.

- En los planos de ordenación pormenorizada 04 y 06 también deberán reflejarse los sistemas locales previstos y que, a su vez, se correspondan con los datos aportados en el listado a incluir en la Memoria de Ordenación.

- Se deben excluir del sistema local de espacios libres públicos, aquellos elementos que carecen de la entidad superficial mínima para ser entendidos como tales. Por ejemplo, la pequeña franja lateral a la pista deportiva o la media circunferencia que remata por el sur, la manzana sureste de la zona 2. Estos ámbitos son extensiones de viario y, en ningún caso, cuentan con la funcionalidad de un espacio libre. También deberá excluirse su superficie, del cómputo de la media dotacional aportado en el apartado 2.1.8 Usos, densidades y edificabilidades globales y media dotacional de la Memoria de Ordenación.

- En la ficha de determinaciones urbanísticas del SUNC-1 se indica que, el instrumento con el que se desarrollará el ámbito, será un Plan de Reforma Interior, instrumento de planeamiento no recogido en el artículo 7 de la LOUA. Se deberá recoger en la ficha de planeamiento un instrumento de planeamiento de desarrollo conforme al art. 96 de la LOUA.

- Se hará indicación expresa en la ficha de determinaciones urbanísticas que, en el SUNC-01, donde se establece un nivel de densidad muy alto con > 75 viv/ha, no se podrán superar, en ningún caso, los límites de viv/ha ni de edificabilidad establecidos en el artículo 17.5 de la LOUA.

- Se deberá señalar que, en base al artículo 17.3, la reserva para dotación de aparcamiento público se completará con el aparcamiento de carácter privado, de forma que su asignación, no sea inferior a una plaza por cada 100 m de techo edificable y que, en el caso de este sector, debe llegar hasta las 40 plazas necesarias.

- En la Ficha SUNC-01 del apartado 2.4 Ficha de determinaciones urbanísticas, se han detectado los siguientes errores en la organización y clasificación de las distintas determinaciones incluidas y que deben quedar claramente identificadas en la ficha, según su clasificación. Estos errores serían:

- En el recuadro denominado DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

- De las incluidas, sólo tiene carácter estructural, la de clase de suelo.
- No tienen que aparecer incluidas en este recuadro, las determinaciones relativas a uso global, área de reparto, superficie bruta, coeficiente de edificabilidad global, superficie edificable total, aprovechamiento objetivo y medio del área de reparto. Todas estas pertenecen a las determinaciones pormenorizadas preceptivas.
- El nivel de densidad, no pertenece a la ordenación estructural, ya que no tiene ese carácter en áreas de reforma interior.
- El aprovechamiento del 10% por parte del Ayuntamiento y del 90% por los propietarios, tampoco forma parte de la ordenación estructural.

- En el recuadro denominado DETERMINACIONES PRECEPTIVAS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO:

- La reserva de VPO, es una determinación estructural, así que debería ir junto a la clase de suelo en el punto anterior.
- Las previsiones de programación y gestión, es decir, las incluidas de; figura de planeamiento, iniciativa de planeamiento, sistema de actuación, fase y prioridad, deben ser identificadas como ordenación pormenorizada preceptiva.

◦ DETERMINACIONES POTESTATIVAS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO:

- Según la Instrucción 4/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada, en aquellos ámbitos (áreas de reforma interior y sectores) en los que el Plan General remita a un planeamiento de desarrollo posterior, el instrumento de planeamiento general no deberá incorporar ninguna de las determinaciones que, según la LOUA, corresponden a la ordenación detallada, ni siquiera a título indicativo o no vinculante, debiendo limitarse a establecer, en relación a la citada ordenación detallada, los objetivos, criterios y directrices que permitan establecerla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.A de la LOUA.

Se incluyen determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa, que deberán eliminarse: usos pormenorizados (RTI), trazado de la trama urbana, reserva de dotaciones y su localización, viales, etc. Solo deben incluirse los objetivos de ordenación, asignación de usos y edificabilidad global, que serían preceptivas.

- Las tres primeras determinaciones de ordenación incluidas en la ficha, deberá indicarse, que forman parte de la ordenación estructural conforme al artículo 10.1.A.e) de la LOUA.

Según este mismo artículo, deberán incluirse en la ficha, los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización, señalando a su vez, el carácter estructural de esta determinación.

- Se debe eliminar la conjunción «y/o» de la condición para la sectorización del área, sustituyéndose únicamente por «y», ya que crea confusión.

• El plano incluido en la ficha de las determinaciones urbanísticas del SUNS-1 debe actualizarse, de forma que el ámbito de suelo urbano se encuentre actualizado (zona 3).

• En aras de la coherencia del documento, dado que se ha aportado un plano de ordenación 09. T.OC. RIESGOS NATURALES, que incluye una serie de riesgos presentes en el municipio, se debe incluir, en la categoría de SNU de Especial Protección por legislación específica, los terrenos en los que, en aplicación de los criterios de la letra i) del artículo 46.1 de la LOUA, existan estos riesgos acreditados por el planeamiento sectorial, tal y como se señala en el apartado a) del artículo 46.2. También se debe revisar y aportar justificación de la documentación reflejada en este plano ya que esta, no parece tener soporte en la realidad física del municipio, según la propia planimetría del plan que recoge topografía.

• Se han descrito todas las categorías de SNU a excepción del de Especial Protección por Planificación Urbanística, y en particular, su única subcategoría; SNU-EP-PU GEORRECURSOS Cataclasitas de la Cueva. Se debe describir, en la Memoria de Ordenación, esta subcategoría en coherencia con la ordenación propuesta en el PGOU.

Tampoco se detalla, en la normativa del PGOU, las medidas a adoptar sobre este suelo de Especial Protección por Planificación Urbanística Georrecurso, Cataclasitas de la Cueva.

• En el plano T.OE.01 Clasificación del suelo y sistemas generales incluido, no se identifica, de forma clara, las tramas que señalan las zonas destinadas a Zona de Espacio Natural Protegido, Parque Natural de Sierra Nevada, y Red Natura 2000; Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para Aves (ZEPA). No es posible identificar si dichas zonas coinciden con alguna otra incluida en las otras categorías o subcategorías del SNU.

• La Memoria de Ordenación indica que no se han detectado agrupaciones de edificaciones en SNU conforme al Decreto-ley 3/2019, sin embargo se ha detectado al norte del núcleo, al otro lado de la carretera A-4132, una serie de edificaciones que deberá justificarse que no cumplen las condiciones de agrupación.

• Conforme al artículo 39.1 del Reglamento de Planeamiento, se debe incluir el plano identificativo de las edificaciones existentes en SNU, a escala adecuada, de manera que se permita la correcta identificación de cada una de ellas.

- Se deben definir, en la normativa de las distintas categorías de suelo no urbanizable, los usos prohibidos de cada una de ellas, o bien reflejar como prohibidos todos aquellos que no sean expresamente permitidos, para la adecuada aplicación del artículo 52 de la LOUA.

- En los planos en los que se reflejan sistemas generales (por medio de siglas), no aparece en la leyenda, la descripción completa de todas las siglas de los que se recogen. Para su mejor comprensión e identificación se debe completar la leyenda de todos estos planos, para que quede reflejado el nombre completo del sistema general que se señala, así como el de los sistemas locales que se recogen en el plano 06.

- Para el cálculo de la ratio SGEL/Población, en base a lo establecido en el Capítulo III de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, se tomarán la población existente en el momento de la aprobación definitiva. Por tanto, se deben usar los datos del INE del 2022, que son 201 habitantes y se corregirá el cálculo de la ratio SGEL/Población de la Memoria de Ordenación, según lo indicado.

- El plano incluido en la ficha de las determinaciones urbanísticas del SG-EL-2-SNU, debe actualizarse, de forma que el ámbito de suelo urbano refleje lo clasificado en este tipo de suelo (zona 3), al no corresponderse con el documento presentado para aprobación definitiva.

En relación a la Normativa urbanística:

- En el índice del documento de normativa aparece el subtítulo de «Normas urbanísticas de carácter estructural» que engloba toda la normativa del PGOU, incluyendo, tanto las determinaciones de la ordenación estructural como las de la pormenorizada, tal y como se definen en el artículo 10 de la LOUA. Sin embargo, en el texto del documento sí se recoge esta distinción entre carácter estructural y pormenorizado de los distintos Títulos.

- Se corregirá el índice del documento de forma que se distinga realmente entre los Títulos que pertenecen a la ordenación estructural y los de la pormenorizada.

Título I. Ámbito, vigencia, innovación, contenido y valor de los documentos

- Artículo 1.1. en el punto 1, se hace referencia a la Ley del Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que se encuentra derogada. Deberá indicarse la normativa en vigor que la ha sustituido.

- En el punto 2.d. se refiere a la ordenación estructural, por tanto se indicarán los niveles de densidad, no la densidad.

- En el punto 2.f. Indica que establece áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En el caso de Carataunas no se ha clasificado ningún suelo como urbanizable ordenado o sectorizado. Se adecuará al PGOU.

- En el punto 2.g. Indica que recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección [...] reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural. No existen Bienes de Interés Cultural declarados en Carataunas. Se suprimirá o se adecuará el artículo de la normativa.

- En el punto 2.h. No sólo debe establecer las áreas de suelo no urbanizable de especial protección, también debe establecer su normativa.

- En el punto 3.b. la determinación de la densidad en áreas de reforma interior corresponde a la ordenación pormenorizada potestativa del PGOU. Según la Instrucción 4/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada, en aquellos ámbitos (áreas de reforma interior y sectores) en los que el Plan General remita a un planeamiento de desarrollo posterior, el instrumento de planeamiento general no deberá incorporar ninguna de las determinaciones que, según la LOUA, corresponden a la ordenación detallada, ni siquiera a título indicativo o no vinculante, debiendo limitarse a establecer en relación a la citada ordenación detallada,

según proceda, los objetivos, criterios y directrices que permitan establecerla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.A) de la LOUA.

- En el punto 3 se incluirá también, entre las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva, la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona, según establece el artículo 10.2.A).g) de la LOUA.

- Artículo 1.4, en el apartado 2 de criterios para resolver las posibles discrepancias que surjan entre determinaciones de los diferentes documentos, se han ordenado los planos se esta forma: planos de ordenación estructural del término municipal, planos de ordenación completa (estructural y pormenorizada) del término municipal y planos de ordenación pormenorizada del núcleo urbano. Se entiende que falta hacer mención a los planos de ordenación estructural del núcleo urbano, de forma previa a los de ordenación pormenorizada.

- En el apartado 2.e se recogen las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en los planos de ordenación pormenorizada del núcleo urbano. Se debe eliminar la frase «criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado» ya que no existe esta categoría de suelo en el PGOU.

Título II. Régimen urbanístico del suelo

- En el CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES, artículo 2.1. La Clasificación del Suelo, en el apartado 1 se realiza un listado de las clases y categorías de suelo previstas por el PGOU. En concordancia con la clasificación establecida en los planos, se debe corregir el listado eliminando el suelo urbanizable sectorizado y el suelo no urbanizable de carácter rural o natural, que no existen, añadiendo suelo urbanizable no sectorizado, y diferenciando como dos categoría diferentes el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, conforme a los artículos 45, 46 y 47 de la LOUA.

- En el CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO, artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado, deberá añadirse la referencia al artículo 51 de la LOUA donde, además de los derechos establecidos en el artículo 50, se enumeran los deberes asociados a este clase de suelo. Igualmente, se incluirá la referencia a estos dos artículos de la LOUA, en los artículos 2.7, 2.10 y 2.12, o se hará una referencia genérica a estos artículos para todas las clases de suelo antes de describir cada uno de ellos.

- En el CAPÍTULO III. ALTERACIONES EN LA ADSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD, artículo 2.16 Cambios derivados de la entrada en vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el SNU, indica que: «la entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección». Además de no existir en el municipio SNU no adscrito a categoría de protección alguna, los PE solo podrán ajustar las determinaciones del PGOU, dentro de las competencias, que la LOUA o normativa que la sustituya, otorga a estos instrumentos de desarrollo, por lo que deberá suprimirse esta determinación.

Título III. Intervención en el mercado del suelo y edificación

- En el CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, Sección 1.ª Disposiciones Generales, el

artículo 3.18 Tipos y clases de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, incluye una denominación errónea de las viviendas protegidas por disposiciones autonómicas, debiendo recogerse como «viviendas protegidas» y sus categorías «viviendas protegidas de régimen especial», «viviendas protegidas de régimen general» y «viviendas protegidas de precio limitado», como establece el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo y el artículo 14.3 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. Se adaptará a la clasificación utilizada por el plan de vivienda vigente, en este y en los siguientes artículos en los que aparezca referencia a dicha clasificación.

- En el artículo 3.20, punto 4 se indica que: «La adscripción por el presente Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, de las viviendas o de la edificabilidad protegidas al tipo de Viviendas de Protección Local se considerará máxima, sin perjuicio de las compatibilidades establecidas en el artículo anterior». Se debe revisar la redacción del artículo porque se considera confuso.

- En el CAPÍTULO IV. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS, artículo 3.29 punto 1, la referencia al desarrollo reglamentario de la LOUA deberá modificarse con la indicación, más general, de que el Ayuntamiento creará este Registro Municipal en los plazos que se recojan en la normativa vigente.

Título IV. Los sistemas generales

- En el artículo 4.8 Desarrollo de los sistemas generales, en el punto 2 indica: «Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo» se debe indicar que los PE podrán ajustar las determinaciones del PGOU, dentro de las competencias que la LOUA o normativa que la sustituya, otorga a estos instrumentos de desarrollo. Igualmente, en el punto 4 de este artículo.

- En el artículo 4.17 Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos, en el punto 1 se indica que, en ningún caso, podrán sustituirse los usos dotacionales que el PGOU califique de SG. Para mayor precisión, indicar que esto no podrá hacerse sin innovar el planeamiento.

Por otro lado, en el punto 2 se dice que: «El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior». Se deben señalar cuáles, de los usos recogidos en el listado del anterior punto 4.15.2, se consideran de interés público y social.

Título V. Condiciones Estructurales de Ordenación de las distintas clases y zonas del suelo

- En el CAPÍTULO IV, en el artículo 5.9 Alcance de la Determinación de las Condiciones para proceder a la Sectorización, se establece como condición que, al menos $\frac{2}{3}$ partes de los solares vacantes en suelo urbano consolidado y/o no consolidado se encuentren vacantes. Se debe sustituir la doble conjunción «y/o» por «y» únicamente, pues resulta confuso.

- En el artículo 5.18 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas, en el punto 2, donde se recoge cuando se presumirá que una parcelación es urbanística, se debe hacer referencia al artículo 66 de la LOUA.

Título VII. Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento

- En el artículo 7.7 Planes Especiales, en el punto 4 se indica que: «específicamente sobre el SNU de carácter natural o rural de la Vega de Carataunas el Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales sobre áreas no delimitadas en el Plan General», sin embargo, como ya se ha indicado en otros puntos, en el municipio no existe SNU de carácter natural o rural, por lo que deberá suprimirse.

- En el CAPÍTULO III, en el artículo 7.19 Ocupación directa, se habla del reconocimiento al titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real; se debe denominar a este aprovechamiento (y siguientes) en

base a la nomenclatura utilizada en la LOUA, en su artículo 59 y conforme a lo indicado en el artículo 141.1 de la LOUA, para evitar errores de interpretación, dado que el aprovechamiento real no se ha definido en ningún punto de la normativa.

Título VIII. Intervención municipal para el control de la edificación y el uso del suelo

- En toda la redacción del CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICAS no se ha incluido la modificación de la LOUA introducida por el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, que incorpora el nuevo artículo 169 bis. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, y el cambio que esto produce en la concepción anterior sobre las licencias urbanísticas. Las actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación previa, quedan sin regular en este Título. Se debe rehacer la redacción de todo el Capítulo para introducir los cambios que aportó el Decreto-ley 2/2020, o bien hacer referencia a la legislación de aplicación (LOUA,...) y la indicación de «o legislación que la sustituya».

- Conforme al art. 34 de la LOUA, se deben identificar en el PGOU, las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes con la nueva ordenación, distinguiendo entre los que sean totalmente incompatibles con ella, por ocupar suelo dotacional público o impedir la efectividad de su destino y las que quedan, solo parcialmente incompatibles, definiendo los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles. En la Sección 7ª del Capítulo I, se ha definido la situación de fuera de ordenación y los dos grados de situación legal de fuera de ordenación (Grado 1 y 2) que se proponen, así como el régimen de obras y de los usos y actividades, pero no se han identificado cuales quedan en cada una de estas situaciones. Se deberán identificar las instalaciones, construcciones y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación, por ocupar suelo dotacional público o impedir la efectividad de su destino.

Título IX. Los sistemas locales

- En el CAPÍTULO II: SISTEMAS LOCALES, artículo 9.4 Definición, se indica que: «Los sistemas locales son los parques, jardines y espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, con un fin público», se debe mejorar esta definición para precisar el ámbito o escala local, que los distingue de los sistemas generales.

Título X. Normas básicas de edificación usos de suelo y urbanización

- En el CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES, artículo 10.2 Uso Global y Uso Pormenorizado, se definen, dentro del uso global en el punto 2, los usos complementarios. En el punto 3 del artículo, se regula el uso pormenorizado y se definen las tres clases que habrá de éste: mayoritario o determinado, permitido y compatible. En artículos posteriores, se hace referencia al término «usos permitidos o/y complementarios» en las distintas ordenanzas que regulan las condiciones particulares de uso de cada uno de los pormenorizados. Para evitar confusiones en la aplicación de los artículos posteriores sobre usos pormenorizados, se deben utilizar las clases definidas en el punto 3 del artículo 10.2.

- En el artículo 10.6 Ejecución de las Obras de Urbanización, en el punto 4, se indica que estas obras de urbanización cumplirán las determinaciones establecidas en los artículos 8.22 y 8.23 de las normas. Sin embargo, estos dos artículos son: 8.22 Régimen de las obras y 8.23 Régimen de los usos y actividades, pero están referidos a la situación de fuera de ordenación en Grado 2. Verificar si es correcta la referencia a esos dos artículos de la normativa y corregirla pues resulta incoherente.

- En el CAPÍTULO III: NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS, artículo 10.129 Condiciones de los Usos, se señala en el punto 3, que: «Estas condiciones generales serán de aplicación en obra nueva y en la medida de lo posible, cuando se realicen obras de reforma o rehabilitación en edificios existentes». Se deberá corregir este artículo, ya que el PGOU establece condiciones de los usos para todo el municipio y todos los inmuebles y que, en edificios en los que se realicen reformas o rehabilitaciones, deberán

aplicarse conforme a la situación jurídica de fuera de ordenación que pudiera darse en la edificación existente.

- En Sección 2.^a Uso Residencial, en el artículo 10.135 Vivienda Exterior, se indica que: «3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares». Los baños y aseos, según el Código Técnico de la Edificación (CTE) se consideran partes habitables dentro de una vivienda. Se debe corregir esta consideración, y revisarse en los siguientes artículos lo que supone esta modificación en las condiciones que afecten a las piezas habitables.

- En el artículo 10.137 Programa de vivienda, en su punto 2 se dispone que, los apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables y una superficie útil entre 25 y 60 m², se considerarán, a efectos del cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de planeamiento de desarrollo, con una equivalencia de 3 apartamentos igual a 2 viviendas. No se considera justificado ya que, en la LOUA, no se habla de superficies ni dimensiones mínimas de las viviendas a la hora de la determinación de la densidad en viv/ha, por lo que deberá suprimirse.

- En general, en esta Sección 2.^a, para la aplicación de diversas normas, se hace referencia a tipologías de viviendas (por ejemplo, unifamiliar adosada), pero estas tipologías no se encuentran relacionadas en ninguna de las ordenanzas que luego detalla el Título XI, para cada una de las zonas en las que se divide el suelo urbano, por lo que la aplicación de esas normas no queda precisa. Para evitar posibles errores de aplicación de las normas, se deben señalar qué tipologías son las permitidas en cada zona o eliminar las referencias a estas en la aplicación de las normas y hacerlo en función de los usos pormenorizados (NT, RTI, RTE...).

- Se fijan condiciones particulares de usos pormenorizados (p. ej. campamento) que no aparecen reflejados como permitidos ni compatibles en ninguna de las zonas del municipio. Se deben eliminar las condiciones particulares de usos que no se pueden implantar en ninguna zona del municipio.

- En la Sección 6.^a Uso Dotacional y Servicios Públicos, artículo 10.193 Sustitución de Usos Dotacionales, se señala que: «1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio, y en cualquier caso, debe cumplirse lo establecido en estas Normas Urbanísticas y las reglas establecidas en el art. 36 de la LOUA». Se debe indicar, de manera inequívoca, en qué casos será necesario realizar una innovación del PGOU para la sustitución de usos dotacionales o en cuáles se podrán sustituir por otros usos dotacionales mediando, únicamente, un informe técnico. También deberá precisarse la procedencia (municipal, personal competente...) y características de este informe.

- En la Sección 7.^a Uso Espacios Públicos, tras la definición y usos pormenorizados descritos en su primer artículo 10.195, el artículo 10.196 Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y Plazas y siguientes, pese al título, hace referencia al uso «Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas». Parece que se no se ha reflejado una nueva sección para este uso global, habiéndose mezclado con el Uso de Espacios Libres, que ha quedado sin sus condiciones particulares. Se debe incluir nueva Sección con el Uso de Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas y especificar las condiciones particulares del Uso Espacios Libres.

Título XI. Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo

- En el CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO, en su Sección 2.^a Condiciones particulares de la zona de edificación Núcleo Tradicional, en el artículo 11.8 Intervención genérica, punto B. Condiciones Particulares de Edificación, en el apartado IV, se dan unos valores de ocupación en la parcela por la edificación de; 100% en planta baja y de 80% en las plantas siguientes,

posteriormente, en el apartado V. Edificabilidad neta, se fija este valor en $1,60\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para parcelas con altura máxima de 2 plantas y de $2,20\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$, en parcelas de altura máxima de tres plantas. Sin embargo, la ocupación del punto IV, que no refleja que sea máxima, no se puede materializar con la edificabilidad neta máxima indicada para la edificación de tres plantas. Se debe revisar la concordancia de estas dos normas o señalar que los valores que se dan en el artículo son de ocupación máxima. Asimismo, el 100% de la ocupación de planta baja podrá implantarse siempre que esta permita cumplir con las condiciones exigibles de habitabilidad.

- En la Sección 3.^a Condiciones particulares de la Zona de Residencial Tradicional Intensivo (RTI), en el artículo 11.14 Ocupación, se dan unos valores de ocupación en la parcela por la edificación de 100% en planta baja y de 80% en las plantas siguientes, posteriormente, en el artículo 11.15 Edificabilidad neta, fija este valor en $1,40\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Sin embargo, la ocupación del artículo 11.14 no se puede materializar con la edificabilidad neta máxima del artículo siguiente. Se debe revisar la concordancia de estas dos normas o señalar que los valores que se dan en el artículo son de ocupación máxima. Asimismo, el 100% de la ocupación de planta baja podrá implantarse siempre que esta permita cumplir con las condiciones exigibles de habitabilidad.

- En la Sección 4.^a Condiciones particulares de la Zona de Residencial Tradicional Extensivo (RTE), se deberá suprimir la excepción del cumplimiento de la Normativa establecida en el artículo 11.21 Delimitación, para las edificaciones existentes ya que, de acuerdo con el art. 34.1.c) de la LOUA, son nulas las reservas de dispensación de la normativa general, debiendo quedar las edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

- En la Sección 4.^a Condiciones particulares de la Zona de Residencial Tradicional Extensivo (RTE), en el artículo 11.26 Ocupación, se dan unos valores de ocupación en la parcela por la edificación del 50% en planta baja y primera, posteriormente, en el artículo 11.27 Edificabilidad neta, fija este valor en $0,80\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Sin embargo, la edificabilidad del artículo 11.27 no se puede materializar con los valores de ocupación máxima previstos. Se debe revisar la concordancia de estas dos normas o señalar que los valores que se dan en el artículo son de ocupación máxima. Asimismo, el 100% de la ocupación de planta baja podrá implantarse siempre que esta permita cumplir con las condiciones exigibles de habitabilidad.

- Se deberá prever, en las condiciones particulares de edificación de la zona de núcleo tradicional, residencial tradicional intensivo y residencial tradicional extensivo, la compatibilidad del equipamiento público y de los espacios libres.

- En las condiciones particulares de uso de las distintas zonas, no se han detallado los usos compatibles ni los prohibidos de cada de ellas, de acuerdo con lo definido en el Título X. Normas básicas de edificación usos de suelo y urbanización, Capítulo I: Disposiciones Generales, artículo 10.2 Uso Global y Uso Pormenorizado.

- No se justifica que los Equipamientos Públicos y Dotacionales privados tengan una edificabilidad distinta (artículos 11.34 y 11.35 de la Normativa), siendo esta mayor en los privados. La ordenación pormenorizada y sus ordenanzas de edificación deben ser coherentes a los usos previstos, por lo que deberán preverse las mismas edificabilidades en ambos, e incluso, preverse que los equipamientos públicos podrán incrementar, justificadamente, la edificabilidad máxima establecida para cubrir la demanda y necesidad de la población a la que sirve, pudiéndose establecer el instrumento del Estudio de Detalle para informar la adecuación de la volumetría del edificio resultante al entorno en el que se ubica.

- En la Sección 3.^a Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado, en el artículo 11.48 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado, se indica que estas determinaciones se establecen en el documento Anexo a las Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUNC. Se debe corregir la ubicación de este dato,

indicándose que se recogen en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas, incluidas en el punto 2.4 de la Memoria de Ordenación, en coherencia con lo establecido en esta.

Título XII: Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

- En general se debe revisar el Título XII, y en particular este CAPÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, pues se habla y describen las distintas condiciones como si existiese un catálogo mucho más extenso y que recogiese diferentes niveles de protección y de características más variadas (residencial, civil...), pero lo que se recoge en el Catálogo presentado, sólo contiene la Iglesia (patrimonio arquitectónico) y la ermita (patrimonio etnológico).

- En el CAPÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, Sección 2.ª Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección, artículo 12.17 Niveles de Protección, se indica que se distinguen varios niveles de protección, aunque solamente se define uno, el Valor Singular (VS) y la descripción que se hace de este nivel, parece no corresponderse con la realidad catalogada pues, únicamente, se ha catalogado con este nivel un solo edificio, la Iglesia de San Marcos. También se dice que: «se asigna este nivel a edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior» sin que se haya descrito un nivel anterior.

- En la Sección 5.ª Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados, en el artículo 12.25, incluso se obliga, a las construcciones e instalaciones colindantes a edificios protegidos a adecuarse a estos en relación a las alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubierta y relación compositiva de sus elementos de fachada. Siendo la iglesia, el único elemento catalogado en el núcleo, y al no indicar cuales son los criterios necesarios para la adecuación al elemento protegido, el artículo no aporta orientación sobre lo solicitado. Se deberá precisar cuáles son los criterios de adecuación respecto a la altura, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubierta y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Título XIII: Protección del Medio Ambiente

- En el CAPÍTULO IV: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, en varias normas, (artículos 13.16, 13.17, 13.18...) se hace referencia a otros artículos de esta misma Normativa, se debe revisar el número del artículo al que se hace referencia pues no parece coincidir exactamente con lo que se refiere en ellos.

Respecto a la documentación gráfica:

- Se debe incluir el plano infraestructura de energía eléctrica, con sus características y trazado, a escala mínima de 1/2.000, como indica el artículo 39 del Reglamento de Planeamiento.

- Se deben identificar a nivel de texto, todos los sistemas generales que vienen grafiados en su color, en el Plano 01. T.O.E CALIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.

- Se deben trasladar al plano 01. T.OE CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES, las zonas marcadas con riesgos naturales a la categoría de al SNU-EP por legislación específica, según se señala en el artículo 46.2.a) de la LOUA.

- Debe revisarse la delimitación de las distintas zonas que se señalan en el plano 09. T.OC RIESGOS NATURALES, ya que estos presentan una configuración que no parecen tener soporte en la realidad física del municipio.

- En el Estudio Económico Financiero, deberá corregirse el módulo Mc de «valor de expropiación de vivienda en suelo urbano consolidado», con la edificabilidad correspondiente a la zona donde se ubica la actuación a valorar, así como el punto 2.3.7 Valoración y programación de las actuaciones y la tabla que lo acompaña.

B) Deficiencias a subsanar en relación a errores materiales e incoherencias apreciados:
En la documentación escrita.

EN EL TOMO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

00327966

- Página 34. Se encuentra derogada la Orden de 24 de septiembre de 1992 por la que se aprueban las instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas internocomunitarias. Se debe actualizar la norma, así como los datos de consumo a los que hacen referencia.

- Página 40. Se debe actualizar la leyenda del plano incluido, señalando que la delimitación del SUNC es una área y no un sector de SUNC, tal y como viene recogido en la documentación gráfica (plano 03 N.OE. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO).

- Se deben eliminar las referencias erróneas a otros municipios, como por ejemplo en la pagina 72, al municipio de Valderrubio.

EN EL TOMO 3. NORMATIVA Y CATÁLOGO.

- En el TÍTULO I. Ámbito, vigencia, innovación, contenido y valor de los documentos, artículo 1.5, la referencia a la Ley de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno contiene una errata en la fecha de la ley. Deberá corregirse. Así mismo, se hace referencia al artículo 12 de la misma que no se corresponde con la cuestión indicada, siendo el que regula dicho aspecto el artículo 7.a.

- En el Título III. Intervención en el mercado del suelo y edificación, en el CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL, en el artículo 3.13 Derecho de superficie, pese a su título, el contenido del artículo se refiere a la delimitación de áreas de tanteo y retracto, señalando que se regirán por el artículo 78 de la LOUA. Se deberá adecuar el título del artículo al contenido, así como la referencia al artículo de la LOUA que regula el derecho de superficie (artículo 77).

- En el Título VIII. Intervención municipal para el control de la edificación y el uso del suelo, se ha producido un error material en los artículo 8.1 y 8.2, al hacerse referencia al artículo 196 de la LOUA, cuando en realidad son los artículos 169 y 169 bis de la ley, los que regulan los actos sujetos a licencia urbanísticas y los sujetos a declaración responsable.

- En el CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICAS, en la Sección 7.ª Situación de fuera de ordenación, en el artículo 8.16 Aplicación, se ha introducido un segundo párrafo que no parece corresponder al artículo donde se encuentra incluido, sino que hace referencia al artículo 8.24, Obligaciones de Conservación, donde vuelve a aparecer, ahora sí, en el lugar adecuado.

- En el artículo 8.25 Contenido del Deber de Conservación, se hace referencia al artículo 153 de la LOUA, cuando debe indicarse que se regirá por lo dispuesto en el artículo 155 de la LOUA, que es el que versa sobre el deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, construcciones y edificios.

EN EL TOMO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

- Se debe corregir la referencia a otros municipios, como el que se hace en el apartado E. IMPUESTO DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS, al municipio de Torredelcampo, dentro del punto 3. El Impacto de las actuaciones en las haciendas pública.

EN EL TOMO 6. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

En el apartado III.1.1 Categorías y normativa del suelo no urbanizable del Documento 1 Descripción de las determinaciones del planeamiento, se ha recogido una ficha resumen para cada categoría de suelo no urbanizable. En dichos cuadros, se ha incluido una referencia a los artículos de las Normas Urbanísticas en que se regula cada una. Sin embargo, los mismos no se corresponden con su homólogo, debiendo corregirse indicando los artículos que equivalen en cada caso. En caso de vías pecuarias, el artículo 5.30; para el Parque Natural, el artículo 5.33; Monte Público, 5.31; ZEC/ZEPIM, 5.34; dominio público viario, 5.28; Hábitat de Interés Comunitario, 5.32; PEPMF, 5.35, y Georrecurso, el artículo 5.36.

EN EL ANEJO A.2 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA «PAGO MACABE, SUNC/O-1 Y SUNC-1».

- Se debe cambiar el nombre del documento, así como el índice, ya que hace referencia a sectores que no están incluidos en el PGOU.

En la documentación gráfica:

EN LOS PLANOS DE INFORMACIÓN.

- Los planos de información del núcleo del municipio no han actualizado la delimitación de este, incluyendo parte de edificaciones que han quedado fuera del límite del suelo urbano.

- En varios de los planos de Diagnóstico Territorial (p. ej. planos 02, 05 y 10), la leyenda señalada, o la escala de esta, parece no corresponder con la reflejada en el plano, por lo que no se comprende la información que ofrece.

EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.

- En el plano 01. T.O.E CALIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES, el área en la que concurren delimitaciones de varias categorías de SNU -EP por legislación específica y por Planificación Territorial (Monte Público, Espacio Natural Protegido, Red Natura, HIC y PEMF), es de difícil comprensión por el solapamiento de tramas y la grafía de estas.

- En el plano 04.N.OE. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO. SISTEMAS GENERALES, se deben detallar en la leyenda todos los sistemas generales que aparecen reflejados en él.

- En el plano 07. N.OC. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO. ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA y el 08. MAPA DE ZONIFICACIÓN LUMÍNICA, se debe ajustar la leyenda incluida en el plano a la información que ofrece, para evitar confusión en las clasificaciones que arroja.

Tercero. Deficiencias sustanciales a subsanar, que motivan la suspensión de determinaciones del documento por afectar a la ordenación estructural:

A) De acuerdo con la condición octava de la DAE, que indica:

«El documento deberá integrar un certificado del arquitecto o secretario municipal, confirmando que los Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres SG-EQ-3 Centro de juventud y de tercera edad, SG-EQ-4 Consultorio médico y SG-EL-1 Parque de las eras, se proponen sobre suelo actualmente urbano, urbanizable o apto para urbanizar, a efectos de determinar si su solapamiento con el Monte Público Cerro de Arriba supone la pérdida de la condición de monte de los terrenos. Lo anterior sería acorde a lo establecido en el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, que en su artículo 2 dispone que no tendrán la consideración legal de terrenos forestales los suelos clasificados legalmente como urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar.

En caso de que no se trate de terrenos clasificados legalmente como urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar, deberá acreditarse que la delimitación realizada en base a la Red de Información Ambiental de la Junta de Andalucía del Monte Público Cerro de Arriba, cuyo titular es el Ayuntamiento, es incorrecta y se deben excluir del monte los terrenos donde se proponen los anteriores Sistemas Generales. Lo anterior sería acorde a lo dispuesto en el Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico, donde se indicaba que “Los montes públicos pertenecientes al municipio deben aparecer inscritos como Bien Comunal o de la Entidad Local, con el detalle sobre su superficie, en el Inventario de Bienes del Municipio regulado por la legislación de régimen local. La Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en su art. 18, establece que la Administración titular o gestora inscribirá los montes catalogados, así como cualquier derecho sobre ellos, en el Registro de la Propiedad, mediante certificación acompañada por un plano topográfico del monte o el levantado para el deslinde a escala apropiada, debidamente georreferenciados, y en todo caso la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles que constituyan la totalidad del

00327966

monte catalogado, de acuerdo con el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.»

Y el informe emitido con fecha 27 de abril de 2023 por la Delegación de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en relación al cumplimiento de los condicionantes de la DAE, que indica respecto al cumplimiento de la condición octava de la DAE, entre otros:

«En la documentación aportada no se localiza el solicitado certificado sobre la clasificación actual del suelo afectado por los citados SSGG, aunque en el Anexo de “Respuesta de los Informes Sectoriales” se recoge que se ha informado al ayuntamiento sobre este requerimiento» (pág. 2 del informe).

«En consecuencia se considera que la propuesta no acredita la correcta delimitación del Monte Público Cerro de Arriba ni los demás montes municipales» (pág. 7 del informe).

«Finalmente, resaltar que en la delimitación y gestión de los montes públicos, prevalecerán los informes sectoriales del órgano forestal competente de la Junta de Andalucía, pronunciamiento que se correspondería con el segundo apartado de la condición octava de la DAE, donde se establece que “En caso de que no se trate de terrenos clasificados legalmente como urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar, deberá acreditarse que la delimitación realizada en base a la Red de Información Ambiental de la Junta de Andalucía (REDIAM) del Monte Público Cerro de Arriba, cuyo titular es el Ayuntamiento, es incorrecta y se deben excluir del monte los terrenos donde se proponen los anteriores Sistemas Generales”» (pág. 9 del informe).

La condición octava de la DAE afecta a la clase del suelo propuesta de los Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres SG-EQ-3 Centro de juventud y de tercera edad, SG-EQ-4 Consultorio médico y SG-EL-1 Parque de las eras, propuestos en Suelo Urbano Consolidado, no habiéndose cumplido la condición en el documento presentado de acuerdo con el informe emitido con fecha 27 de abril de 2023 por la Delegación de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, afectando a determinaciones de la ordenación estructural conforme al artículo 10.1.A.a) y c) de la LOUA.

Se deberá dar subsanar la condición octava de la DAE.

La subsanación de esta deficiencia sustancial en caso necesario deberá contemplar el cálculo de la nueva ratio SGEL/población

B) La zona 3 no cumple las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA para su clasificación como suelo urbano consolidado, ya que, la urbanización existente no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que se debe construir en ellos conforme a la ordenanza de aplicación y, por tanto, debe ser sometido a una actuación de reforma interior, teniendo la consideración de suelo urbano no consolidado, en base a lo recogido en el artículo 45.2.B.b) de la LOUA.

Esta deficiencia implica una inadecuación en relación con la categoría de parte del suelo urbano, siendo una deficiencia sustancial de acuerdo a lo recogido el artículo 10.1.A.a) de la LOUA.

Cuarto. Este acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Carataunas (Granada).

Quinto. Contra el presente acuerdo, respecto de la aprobación definitiva parcial, según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y todo ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

Respecto de la suspensión de la aprobación definitiva de los Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres SG-EQ-3, Centro de juventud y de tercera edad, SG-EQ-4, Consultorio médico, SG-EL-1, Parque de las eras y la Zona de Suelo Urbano 3 m contemplada en el presente Acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20, apartados 2 y 4, del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, al no agotar la vía administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de este Acuerdo. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación con los litigios entre Administraciones Públicas.

ANEXO II

Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión con fecha de 12 de marzo de 2025 sobre las «Suspensiones del Acuerdo de CTOTU de fecha 24/05/2023, del Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas»

Examinado el expediente, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en relación con la disposición transitoria tercera, apartado primero, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico; así como en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en relación con la disposición transitoria primera y la disposición derogatoria única del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo).

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de esta Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación, y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los «Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres SG-EQ-3, Centro de juventud y de tercera edad; SG-EQ-4, Consultorio médico; SG-EL-1, Parque de las eras y la Zona de Suelo Urbano 3» del «Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas» que quedaron suspendidos en el Acuerdo de la CTOTU con fecha de 24 de mayo de 2023, según el documento aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Carataunas en sesión con fecha de 13 de noviembre de 2024.

Segundo. Deben subsanarse las simples deficiencias (recogidas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 10 de marzo de 2025) detectadas en la Memoria de Ordenación relativas a errores en la denominación de los ámbitos, suma de la superficie total del SUNC,... corrigiendo estos datos para que coincidan con los de la nueva ficha de determinaciones urbanísticas aportada.

00327966

Tercero. Una vez subsanadas las deficiencias recogidas en el Punto Segundo, se procederá a su registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para general conocimiento.

Cuarto. Este acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se notificará al Ayuntamiento de Carataunas (Granada).

Quinto. Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, y todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO III

Cumplimiento del art. 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

38.7.a) Las resoluciones de aprobación definitiva del instrumento urbanístico se publican en este mismo anuncio, Anexo I y II, que, junto al instrumento urbanístico, se pueden consultar en la siguiente dirección web <https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>.

38.7.b) Extracto.

1. De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.

La protección de medioambiental, así como la del patrimonio cultural y natural del término municipal de Carataunas ha estado presente desde el inicio de la redacción del PGOU. Uno de los pilares que ha regido la toma de decisiones ha sido la sostenibilidad ambiental, social y económica, pilares que emanan del estudio ambiental del municipio, y se plasman en todos los documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas.

En este apartado se detalla de forma concreta cómo todos y cada uno de los apartados de la Evaluación Ambiental Estratégica, tienen su reflejo tanto en el modelo territorial y urbano planteado para Carataunas, en las propuestas concretas de crecimiento del municipio, así como el resto de documentos que integran el Plan.

El modelo territorial propuesto.

El modelo territorial se define mediante el conjunto de redes que articulan un determinado territorio, tanto internamente como con otros territorios colindantes, posibilitando además su uso y explotación y las relaciones con los asentamientos colindantes donde se concentran la población y las actividades existentes.

Dentro del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, Carataunas, se encuentra la división básica es la siguiente, dentro del POTA de Andalucía, dentro de los grandes Dominios Territoriales de Andalucía, pertenece a las Sierras y Valles Béticos, que se trata de un extenso y diverso ámbito territorial marcado por la preeminencia de las zonas de montaña. Se integra en la unidad territorial, denominada «Alpujarras-Sierra Nevada» La Alpujarra y Carataunas se integran en una «red urbana de áreas rurales» organizadas por centros rurales. Por lo que, dentro de los objetivos del POTA contempla que «es preciso que desde la planificación regional se asegure una plena integración del espacio rural al proceso del desarrollo territorial asegurando un proceso igualitario de las poblaciones rurales a los niveles de calidad de vida y oportunidades de renta y empleo del conjunto de la región».

00327966

La propuesta del presente Plan General de Ordenación Urbanística no introduce cambios significativos en el modelo: se mantiene la estructura actual y los crecimientos se proponen apoyándose en esas redes existentes.

El modelo territorial y el sistema de asentamientos.

Carataunas cuenta con un único núcleo de población, denominado Carataunas al igual que el municipio. Si bien existe otro asentamiento histórico, denominado Las Cañadillas (más conocido como el Padre Eterno), se trata de un núcleo disperso que se encuentra abandonado y despoblado, por lo que no forma parte del sistema de asentamientos actual.

La propuesta urbanística.

La alternativa planteada por el PGOU de Carataunas diferencia tres grandes categorías de suelo en el término municipal atendiendo al modelo territorial que se propone: el suelo urbano, que coincide con el núcleo urbano municipal, suelo urbanizable que prevé ordenar los crecimientos futuros del núcleo, consolidando la trama urbana; y el suelo no urbanizable, repartido por el resto del término municipal, y que en su inmensa mayoría se encuentra bajo la protección o conservación de la legislación sectorial aplicable, con el fin de preservar sus características ambientales. A continuación, se detallan las grandes clases de suelo: Suelo No Urbanizable:

El municipio de Carataunas cuenta en la actualidad con una amplia mayoría de suelos protegidos por legislación específica, o por planeamiento territorial. La aprobación del PGOU supondrá la creación de una normativa municipal en adecuación a las normativas de ámbitos más amplios (DPH, DPV, HIC, Espacios Natural Protegidos, Montes Públicos, Vías Pecuarias...).

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, protege la totalidad del término municipal de Carataunas al insertarlo dentro de la Zona de Protección Cautelar de la Alta Alpujarra. A continuación, se detallan las categorías y subcategorías de Suelo no urbanizable definidas en el PGOU de Carataunas:

SNU de Especial Protección por Legislación Específica:

SNU EP-LE VÍAS PECUARIAS: VP1- Cañada Real de Sierra Nevada a Málaga.

SNU EP-LE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

SNU EP-LE DOMINIO PÚBLICO VIARIO: A-4132 y GR-4200.

SNU EP-LE HÁBITAS DE INTERÉS COMUNITARIO (HIC).

RED NATURA 2000: ZEC Y ZEPA (SN).

SNU EP-LE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO. PARQUE NATURAL DE SIERRA NEVADA.

SNU EP-LE MONTES PÚBLICOS: GR-536-AY Cerro Negro, GR-339-AY Cerro de Arriba, GR-

11103-JA Cuenca del Río Chico, GR-11104-JA Cuenca del Río Chico (II).

SNU de Especial Protección por Planificación Territorial.

SNU EP-PT PEPMF «ALPUJARRA ALTA».

SNU de Especial Protección por Planificación Urbanística.

SNU EP-PU GEORECURSOS: Cataclasitas de la Cueva SNU de Carácter natural o rural.

El suelo urbano.

Dado que el municipio no cuenta con un planeamiento urbanístico previo, se realiza en primer lugar la delimitación del suelo urbano, siguiendo las determinaciones contenidas en la LOUA. En este sentido, se diferencia el suelo urbano consolidado que coincide con el núcleo urbano municipal, del suelo urbano no consolidado.

Con carácter general, la trama urbana del suelo urbano consolidado de Carataunas se mantiene en su estado actual, si bien a través del presente PGOU se proponen una serie de ajustes menores, consistentes en 4 actuaciones aisladas (AA), cuyo objeto es en general la mejora de la accesibilidad.

En relación al suelo urbano no consolidado, se proponen dos bolsas de suelo (SUNC-01 y SUNC- 02), propuesta al noreste del núcleo, en las que se plantea su consolidación urbanística para finalizar el borde urbano de Carataunas en ese extremo. En el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al PGOU, se analizaron los impactos de estas 2 propuestas y se adoptaron medidas para minimizarlos.

Suelo Urbanizable.

Por su parte, para albergar los crecimientos a medio-largo plazo, se dota al núcleo de un suelo urbanizable no sectorizado (SUNS-01), al norte del núcleo, de uso incompatible industrial y de superficie 3.270 m², dotando a éste de un modelo de consolidación compacto, y manteniendo su modelo tradicional alpujarreño. Se establece como condición para su sectorización que al menos 2/3 partes de los solares vacantes en suelo urbano consolidado y no consolidado se encuentren edificados. En el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al PGOU, se analizó el impacto de esta propuesta, y se adoptaron medidas para minimizarlos.

2. Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

La legislación sectorial con incidencia ambiental que se recoge en el Estudio Ambiental Estratégico, tiene su reflejo en el resto de documentos que integran el PGOU, mediante su aplicación directa, clasificando los suelos de especial protección, así como sus afecciones legales, recogiendo en el cuerpo normativo del plan, las determinaciones impuestas por dicha legislación, y cartografiando las diferentes clasificaciones y afecciones legales.

Esto asegura su cumplimiento, así como adapta el planeamiento general de Carataunas a la legislación sectorial de incidencia ambiental, que tienen como fin último la protección y conservación de los elementos que integran el medio ambiente y mejoran la calidad de vida.

Aguas: El plan recoge las determinaciones impuestas en materias de aguas tanto en el ámbito del abastecimiento, como en la clasificación del dominio público hidráulico como suelo de especial protección por legislación específica, así como sus zonas de afección y servidumbre.

Carreteras: El plan recoge las determinaciones impuestas en materia de infraestructuras de carreteras, clasificando su dominio público viario clasificado como suelo de especial protección por legislación específica, así como sus zonas de afección y servidumbre.

Vías pecuarias: la protección de las vías pecuarias se lleva a cabo mediante su clasificación como suelo de especial protección por legislación específica, concretamente por la medioambiental. Se recoge así la vía pecuaria del municipio según el Inventario que se hace de estas para la provincia, clasificándolas y estableciendo su ancho legal y/o deslinde.

Monte público: Se aplica la legislación de incidencia forestal recogiendo todas las determinaciones relativas a la protección de los espacios forestales a través del reconocimiento de los montes públicos y su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, concretamente la medioambiental.

Espacios naturales protegidos: El plan recoge las determinaciones impuestas en la legislación sectorial vigente, clasificando estos espacios como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Concretamente, en el caso del municipio, al incluir parte de su término en el Parque Natural de Sierra Nevada, se recogen las determinaciones contenidas en el PORN y el PRUG del mismo. Asimismo, se atiende a las especificaciones de este ámbito que forma parte de la Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) de Sierra Nevada, siendo igualmente una afección sectorial legislativa.

Hábitat de Interés Comunitario (HIC): El plan recoge las determinaciones de los hábitats de interés comunitario, que se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, concretamente la medioambiental, salvaguardando los ecosistemas declarados HIC.

Afección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Granada. La totalidad del término municipal queda inserto según el PEPMF en la Zona de Protección Cautelar Alta Alpujarra. Así, se recogen las determinaciones para este espacio que queda clasificado urbanísticamente como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

Residuos: En materia de residuos el plan recoge en la normativa urbanística lo impuesto en la legislación sectorial vigente, concretamente todo lo relacionado con los residuos de la construcción y la demolición, así como los residuos de carácter peligroso.

Suelos contaminados: En el Estudio Ambiental Estratégico y en la Normativa se recoge la legislación sectorial vigente en esta materia.

Calidad acústica: El Plan recoge todo lo concerniente a la calidad acústica siguiendo la legislación sectorial vigente, a través de la zonificación acústica del municipio según los usos del suelo, y su desarrollo normativo según la ley vigente. Todo ello se recoge tanto en el Estudio Ambiental como en la Normativa Urbanística.

Contaminación lumínica: Atendiendo a las especificaciones de la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, se recoge lo estipulado en relación a la contaminación lumínica, proponiendo una zonificación del municipio para evitar la contaminación por la dispersión de la luz artificial hacia el cielo nocturno.

Cambio climático: Desde el inicio de la tramitación se han seguido los objetivos de la PAAC (21- 30), insertándolos en forma de medidas o estrategias en las diferentes decisiones tomadas. Por su parte en el EAE se hizo un análisis de la incidencia de las propuestas en materia de cambio climático, así como se adoptaron medidas de mitigación y adaptación.

Proceso de tramitación.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas es fruto de la conjunción de las voluntades de varios actores, que a lo largo de las diferentes fases de redacción del Plan han ido aportando sus consideraciones, y éstas han sido incorporadas y tenidas en cuenta dentro del documento. Estos actores son los habitantes del municipio de Carataunas, representados por su Ayuntamiento, para los cuales se garantiza su participación mediante los procesos de participación pública y exposición del documento, así como en la toma directa de decisiones sobre qué modelo quieren para su municipio.

El anuncio de la información pública se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en uno de los diarios de mayor difusión y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Con la Aprobación Inicial (BOJA de 25/06/2018) se abrió un período de exposición pública durante el cual se produjo la contrastación social de las soluciones de planeamiento, y ésta se concretó en la formulación de alegaciones.

El anuncio de información pública del documento de planeamiento contuvo la manifestación expresa de que tiene por objeto, también, el Estudio de Impacto Ambiental, a fin de facilitar la presentación de alegaciones y sugerencias específicas sobre la incidencia ambiental de las transformaciones urbanísticas y su agrupamiento en un bloque diferenciado.

Transcurrido este período, el equipo redactor analizó técnica y jurídicamente las alegaciones al documento de planeamiento y las recogió en el correspondiente «Informe de Alegaciones», en el que se tuvo en cuenta las propuestas de modificaciones.

Las determinaciones establecidas en los distintos informes sectoriales, así como el resultado de la exposición pública que se saldó con 5 alegaciones al finalizar el periodo (28 de agosto de 2018), se han tenido en cuenta para realizar los cambios necesarios

en el documento del PGOU de Carataunas que continua su tramitación en la fase de Aprobación Provisional.

3. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

La alternativa elegida en base a la valoración anteriormente realizada es la 2 bis, siendo la misma alternativa 2 valorada y elegida, adaptada a los informes sectoriales recibidos por parte de la administración competente en materia de urbanismo y protección ambiental, entre otros. Esta alternativa es la que mejor se ajusta, en esta fase final del plan, a los objetivos planteados en el diagnóstico, tanto a nivel urbano como territorial, así como a los diferentes pronunciamientos de administraciones y ciudadanía a lo largo de la tramitación que se ha llevado a cabo.

La alternativa 2, a diferencia de las otras dos, ha obtenido la puntuación más alta en base a la protección de los espacios naturales y el medio ambiente, así como por la consecución de los objetivos que se plantean para el municipio de Carataunas. A través de la clasificación de suelo no urbanizable, protege estos espacios de los posibles impactos devenidos por el avance de la urbanización.

Por otra parte, es la alternativa 2 es la que sin dejar de lado la reserva de suelos para el crecimiento urbano, protege mejor las características propias de un núcleo alpujarreño como Carataunas y su morfología tradicional. A diferencia de las otras dos, la Alternativa 2, es la única que cumple con los objetivos ambientales planteados.

- Protege y pone en valor los espacios naturales de interés, así como la biodiversidad del municipio, con la protección de los hábitats de interés comunitario, los humedales o los árboles y arboledas singulares.

- Reconoce y protege los dominios públicos y sus afecciones como vías pecuarias, dominio público hidráulico, viario y montes públicos.

- Reconoce y protege los elementos del patrimonio cultural.

- Propone medidas para la reducción de los gases efecto invernadero, así como medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático, planteando una agrupación de los usos urbanos para reducir desplazamientos, o la implantación de zonas verdes urbanas que asuman el papel de sumideros de CO₂ y reduzcan los efectos de las islas de calor.

- Pone en valor los enclaves más relevantes desde el punto de vista paisajístico.

- Tienen en cuenta los riesgos naturales que se plantean en el municipio, así como su impacto, planteando medidas para minimizarlos.

- Tiene en cuenta el impacto en la salud de las determinaciones del plan, así como los derivados de la contaminación atmosférica.

- También ha obtenido la puntuación más alta en base a la consecución de los objetivos que se plantean para el municipio de Carataunas, desde el punto de vista urbanístico. A través de la clasificación del suelo y de la normativa urbanística que le acompaña.

- Recoge las determinaciones urbanísticas y objetivos planteados por los diferentes documentos de planificación territorial que afectan a Carataunas, como el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

-Plantea un modelo de ciudad compacto, con agrupación de usos, que mejora las condiciones de accesibilidad y movilidad urbana minimizando los impactos medioambientales, y siempre atendiendo a las demandas de crecimiento residencial, determinadas por el crecimiento poblacional de Carataunas, a medio y largo plazo.

- Actualiza la legislación urbanística del municipio, para que se ajuste a las recientes modificaciones en esta materia.

- Potencia y mejora la morfología tradicional del núcleo, para que evolucione sin perder su singularidad y características propias.

En conclusión, se valora esta alternativa como la más viable de entre las planteadas, ya que es la que plantea unos crecimientos sostenibles y continuistas, y una protección del patrimonio natural y cultural acorde a la legislación vigente.

38.7.c) Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento

I. Consideraciones previas y listado de medidas propuestas.

Como solución a los impactos detectados se plantean una serie de medidas que ayudarían a mitigarlos. Éstas pueden dividirse entre medidas correctoras particulares y medidas preventivas generales:

- Medidas correctoras particulares: Afectan exclusivamente al sector al que hacen referencia, con independencia de que puedan reproducirse en otros sectores, y su aplicación conviene llevarla a cabo para reducir los impactos derivados.

- Medidas preventivas generales: Afectan a todo el ámbito municipal, con especial incidencia donde sus impactos más se manifiesten, y su aplicación puede llevarse a cabo con el fin de mejorar las situaciones impactantes que las motivaron. La nomenclatura seguida para las medidas correctoras ha sido la numeración consecutiva, a fin de que puedan referenciarse con precisión en aplicación de las ordenanzas municipales de desarrollo. Así, ésta se compone de tres dígitos que siguen al tipo de suelo o de sistema general afectado, por ejemplo, SG XX, SNU-XXX, SUB-XXX o SU-XXX. Igualmente, en el mismo cuadro en el que se acompañan las medidas correctoras, se recoge tanto la valoración ambiental obtenida de las fichas de los impactos de cada sector, como la valoración ambiental repercutida con la aplicación de estas medidas, de manera que pueda observarse la evolución de los sectores en cuanto a la repercusión de sus impactos una vez mitigados.

II. Medidas correctoras particulares.

SUELO	SIN CORRECCIÓN					MEDIDAS CORRECTORAS	CON CORRECCIÓN				
	P	C	M	S	C		P	C	M	S	
SNUEPLE- Parque Natural	X					Sin medidas.	x				
SNUEPLE-ZEC ZEPA		x				Sin medidas.		x			
SNUEPLE-HIC	x					Sin medidas.	x				
SUELO NO URBANIZABLE	SNUEPLE-VÍAS PECUARIAS		x			-Su reconocimiento puede afectar a algunas infraestructuras, especialmente viales. -Convenría llevar a cabo el deslinde definitivo de la vía pecuaria del término. -Convenría señalizar adecuadamente las potencialidades de las vías pecuarias del término.	x				
	SNUEPLE-MONTES PÚBLICOS			x		-Se recomienda un exhaustivo seguimiento de las medidas contra incendios. -Se extremarán las medidas de prevención y vigilancia en épocas de máximo riesgo de incendios. -Convenría la constante revisión y actualización del Plan de Autoprotección municipal contra incendios. -Convenría la divulgación de un manual de buenas prácticas contra incendios entre los usuarios del monte		x			
	SNUEPLE-DPH		x			-Se recomienda el deslinde del dominio público hidráulico de los principales cauces. -Convenría mantener en condiciones óptimas la capacidad de evacuación de los cauces.	x				
	SNUEPLE-DPV			x		- Habrán de tenerse en cuenta las afecciones derivadas de la delimitación del dominio público para la localización de otras infraestructuras y edificaciones. -Convenría dispensar medidas de limpieza de cauces en los puntos de confluencia, especialmente en puentes y vados. -Convenría dispensar medidas de contención de taludes en las zonas con potenciales riesgos de desprendimientos y hundimientos.			x		
	SNUEPPT-PEPMF		x			Sin medidas.		x			

SUELO	CORRECCIÓN					MEDIDAS CORRECTORAS	CORRECCIÓN				
	P	C	M	S	C		P	C	M	S	C
SUELO URBANIZABLE SUNS-01				X		<p>-Se tenderá al desarrollo de tipologías tradicionales alpujarreñas.</p> <p>-Se tendrá en cuenta la integración paisajística de edificaciones del sector, incorporando la tipología tradicional alpujarreña.</p> <p>-El planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización, deberán atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.</p> <p>-Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico.</p> <p>-Se deberá realizar un estudio geotécnico, previo a su urbanización.</p>				X	

SUELO	SIN CORRECCIÓN					MEDIDAS CORRECTORAS	CON CORRECCIÓN				
	P	C	M	S	C		P	C	M	S	C
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-1				X		<p>--Se dotará al sector de los accesos adecuados.</p> <p>-Los espacios libres se vegetarán con especies autóctonas y se tendrá en cuenta visual del ámbito.</p> <p>-Se tendrá en cuenta la cercanía a la vegetación natural y su inclusión en el Plan Local de Incendios Forestales, así como se deberán adoptar las medidas reglamentarias en materia de prevención de incendios forestales.</p> <p>-El planeamiento de desarrollo realizará un estudio de pendientes, excluyendo de la urbanización las zonas con un valor superior al 25%, que se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos de erosivos. En estos espacios se introducirán especies arbóreas y arbustivas autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona.</p> <p>-Se realizará un estudio geotécnico previo a su urbanización.</p> <p>-El planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización, deberán atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.</p> <p>-Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico.</p> <p>-Se deberán adoptar las medidas reglamentarias en materia de prevención de incendios forestales</p> <p>-En los espacios verdes se introducirán especies arbóreas y arbustivas autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona, promoviendo medidas para la estabilización de los terrenos.</p> <p>-El presente documento del PGOU de Carataunas incorpora como Anexo 6 un "Análisis de Viabilidad Geotécnica del Ámbito del SUNC-1 de Carataunas" que determina que dichos terrenos "... se pueden clasificar como favorables a efectos constructivos, aunque naturalmente será necesario realizar investigaciones de detalle en el subsuelo en función de las obras proyectadas". Por lo tanto, será necesario realizar un estudio geotécnico en detalle con carácter previo a la urbanización del ámbito.</p>					X

III. Medidas preventivas generales.

MP-01. Renovación de la red de abastecimiento y saneamiento.

El Ayuntamiento de Carataunas deberá contar con un Plan de Renovación de la Red de Abastecimiento y Saneamiento del casco antiguo al objeto de modernizar los tramos más obsoletos y de frecuentes averías, conforme se vayan acometiendo obras de remodelación en el mismo núcleo urbano. La nueva red de abastecimiento y saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta el desarrollo de las nuevas urbanizaciones y de tal forma que se eviten sobrepresiones y aparición de condiciones anaerobias. Así mismo, dicho Plan deberá responder a la escasez de imbornales de recogida de pluviales y evacuación de los caudales de avenida. En el caso de que exista posibilidad de vertido de pluviales a red general separativa, la red de saneamiento y drenaje de esta agua se dispondrá de modo separativo. Si no fuera posible, la red será unitaria.

MP-02. Regulación normativa de la gestión de residuos sólidos urbanos.

El ayuntamiento de Carataunas deberá elaborar y aprobar una ordenanza reguladora sobre la gestión de los residuos que al menos:

- Justifique que la gestión de todos los residuos urbanos estén sometidos al Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada, siendo de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2007 y demás normativa de residuos.

00327966

- Determine disposiciones transitorias para la gestión de residuos inertes, escombros y restos de obras, hasta la aprobación definitiva del Plan Director Provincial de este tipo de residuos.
- Determine la gestión y tratamiento de cualquier residuo tóxico que pueda generarse en el municipio, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

MP-03. Empleo de medidas de control del consumo energético en edificaciones públicas.

Como punto de partida para la realización de un buen programa de ahorro en el consumo eléctrico de las edificaciones públicas, se debe poseer un buen conocimiento previo del nivel de consumo de cada edificio, mediante el seguimiento de los contadores centrales, de forma que se pueda identificar la variación de consumo eléctrico con la utilización de los distintos elementos de la edificación. A partir de esta información, puede realizarse un seguimiento de las medidas de ahorro puestas en marcha, evaluando su eficacia.

- Para conocer el reparto del consumo por zonas, se deberá proceder a realizar mediciones del consumo por zonas mediante la instalación de contadores complementarios, al objeto de poner en marcha actuaciones específicas tendentes a recortar el gasto en aquellos lugares en los que el consumo es mayor.

- Un objetivo deseable, económica y ambientalmente, es reducir el nivel de consumo de potencia reactiva, mediante la corrección del factor de potencia por medio de la instalación de equipos de compensación de potencia, que consisten en baterías de condensadores conectadas en paralelo al circuito. De esta forma, puede resultar sencillo elevar el factor de potencia por encima de 0,9.

- En ciertas horas del día, las compañías eléctricas penalizan el consumo (horas pico) y lo fomentan mediante descuentos en las denominadas horas valle. Los ahorros pueden ser importantes si se consigue trasvasar parte del consumo eléctrico hacia las horas de menor recargo.

- Las compañías eléctricas miden el máximo consumo o pico aplicando de esta forma una tarifa superior a mayor consumo máximo. Por lo cual, se deben evitar picos de consumo excesivo. Lo cual se consigue reprogramando algunas actividades de forma que no coincidan.

Una adecuada gestión de los diversos sistemas de alumbrado puede permitir reducir de forma instantánea el nivel de consumo eléctrico. Existen diversas estrategias tendentes a asegurar un buen nivel de reducción, como las siguientes:

- La solución más efectiva para disminuir el consumo eléctrico en alumbrado es evitarlo, aprovechando al máximo la luz natural. Para ello puede ser necesario replantear ciertas zonas del edificio, colocar espejos, cambiar la pintura, introducir elementos que realcen la luz existente, etc.

- Revisar los niveles de iluminación eléctrica y valorar, en que medida pueden reducirse sin afectar al confort de los usuarios del edificio.

- Sustitución de los sistemas de alumbrado incandescente por sistemas basados en tubos fluorescentes o bombillas compactas de bajo consumo, con lo que se consiguen reducciones de hasta el 80%.

- Las luces de zonas comunes sólo deben estar en funcionamiento las horas necesarias. Para conseguirlo se debe concienciar y promover la formación del personal responsable de cada área. También es recomendable el uso de temporizadores. Sin embargo, no se deben desconectar los fluorescentes en zonas donde sea necesario volver a encenderlos en menos de 5 horas.

- En pasillos de las zonas de servicios y mantenimiento, en ciertas salas de espera, etc., es interesante disponer de elementos de detección de presencia que activen y desactiven automáticamente la iluminación. En los servicios comunes también suele ser útil disponer de interruptores que aseguren la desconexión.

- Cuando los sistemas de conexión de jardines y exteriores no sean manuales, es muy útil la instalación de sistemas basados en dispositivos de detección del nivel de iluminación natural.

- Con el objetivo de aprovechar al máximo la energía, sustituir las lámparas y apliques que resulten muy opacos por otros más traslúcidos.
- Asegurar un buen nivel de limpieza de los tubos, bombillas y pantallas.
- Para zonas exteriores que deban ser iluminadas mucho tiempo puede ser interesante reemplazar los equipos convencionales por lámparas de mercurio y sodio.

MP-04. Empleo de medidas de control del consumo en alumbrado público.

La misión de todo alumbrado, tanto público como privado, es crear unas condiciones de visibilidad adecuadas para la correcta realización de una tarea visual, siendo el carácter de dicha tarea determinado por el tipo de instalación que se trate y el uso previsto. Los condicionantes más comunes son:

- Actividad a desarrollar.
- Entorno de la tarea.
- Tipo de observador.
- Espacio.
- Objetivo a localizar.
- Creación de ambiente para que la escena pueda ser entendida por las personas.

En la medida que el alumbrado público alcance los objetivos previstos en su concepción, cumplirá una importante misión en el desarrollo de las actividades de relación y transporte que la sociedad moderna requiere. El alumbrado público es, sin duda, el servicio con mayor incidencia en el consumo energético de un municipio. Aunque se trata de un servicio de indudable necesidad y cada vez más imprescindible para alcanzar los niveles adecuados de calidad en la vida urbana nocturna, ello no significa que el municipio no pueda establecer una política de racionalización energética del consumo en alumbrado público, sino todo lo contrario, deberá establecerla y aplicarla con rigor.

Los principios en los que se debe basar el municipio de Carataunas para conseguir una relación óptima servicio/consumo energético en las instalaciones de alumbrado público son:

- Mantener el nivel de iluminación adecuado. Esto quiere decir que cada zona urbana requiere su nivel de iluminación, según sus características y actividades que se desarrollan. Un nivel insuficiente es perjudicial para el desarrollo de la actividad urbana, y un nivel excesivo tampoco proporciona ventaja alguna. Se ha de tener en cuenta el llamado «efecto contagio» (cada zona pide un nivel de iluminación más alto que la de al lado, y así hasta valores intolerables, desde el punto de vista energético y de comodidad). Por tanto, en el desarrollo del PGOU se deberá establecer una normativa de niveles de iluminación en función de la zona y actividad, llegando a la posibilidad real del alumbrado reducido a partir de una determinada hora en la que la actividad ciudadana se reduce considerablemente, teniendo en cuenta siempre que esta reducción no pueda tener repercusiones negativas (incremento de la delincuencia, accidentes, etc), y no compense el ahorro conseguido.

- Eficacia de las lámparas y equipos. La elección del tipo de lámpara y equipo correspondiente, incluido luminarias, son fundamentales para obtener un buen rendimiento de la instalación. La eficacia de las lámparas actuales está comprendida entre los 10 lm/W, para lámparas de incandescencia y los 190 lm/W, para lámparas de sodio de baja presión. Lógicamente, la utilización de estas lámparas de alta eficacia permite reducir considerablemente el consumo energético, aunque no sólo se ha de tener en cuenta la eficacia en su instalación. La elección de la lámpara ha de ir precedida de un análisis cuidadoso de sus características y precio. El diseño de las luminarias empleadas y la distribución de los puntos de luz también son factores determinantes para obtener una instalación óptima energéticamente.

- Sistemas de encendido y apagado. Como el consumo energético de las instalaciones es el producto de su potencia por el tiempo de funcionamiento, es importante que los dispositivos de maniobra funcionen correctamente, sin prolongar de forma innecesaria

los periodos de encendido. Se debe tender a sistemas inteligentes de control, como puede ser la telegestión centralizada.

- Tarifa contratada. Otro aspecto a tener en cuenta, aunque no sea desde el punto de vista energético, es el de la facturación. Se debe estudiar la más adecuada para cada cuadro de maniobra. Se ha de elaborar un estudio detallado del consumo, si la instalación está en funcionamiento, o bien mediante simulación, en caso de proyecto, para contratar la potencia adecuada y la tarifa correcta.

Resumiendo, si tenemos en cuenta los factores antes reseñados, para mejorar energéticamente una instalación existente se puede actuar:

- Sobre las lámparas, sustituyendo las de mercurio por sodio de alta o baja presión, que siempre son de menor potencia para el mismo servicio. La reducción puede estar comprendida entre el 25 y el 70%.

- Sobre luminarias, sustituyendo las de óptica inadecuada, por ejemplo, las que proyecten el flujo luminoso en su hemisferio superior por encima del 25%.

- Sobre la contratación de tarifas adecuadas.

- Con un mantenimiento correcto.

MP-05. Condiciones generales referentes al Suelo Urbano.

Los Planes de Desarrollo sobre suelo urbano tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas como:

- Instalaciones auxiliares.

- Vertederos o escombreras de nueva creación.

- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

- Accesos y vías abiertas para la obra.

- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas del terreno, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

Los Planes de Desarrollo incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generarán durante las fases de obras y posterior uso, los cuales deberán gestionarse en un vertedero legalizado.

Para ello, el promotor del Plan y/o Proyecto, obligatoriamente, tendrá que gestionar los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar derrames, polvo o malos olores y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

Dicha gestión de residuo inerte, deberá recogerse en los Planes de Desarrollo, debidamente presupuestada y con el suficiente grado de detalle, gasto que deberá ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.

En cualquier caso, podría llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos. Igualmente, las operaciones de gestión de residuos procedentes de las labores de construcción han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso

correspondan, tal como las previstas en el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cualquier tipo de actuación y, especialmente, cualquier figura de Planeamiento de Desarrollo que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio Público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el Informe Favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en Dominio Público Hidráulico, zonas de red de infraestructuras viarias, etc.).

Habrà de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales de las áreas urbanizables, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Los Planes de Desarrollo, así como los proyectos concretos de edificación deberán establecer las medidas correctoras necesarias para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso económicas administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

MP-06. Condiciones generales referentes a la estética de la vivienda en las nuevas urbanizaciones.

El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones acaben las fachadas y medianerías; de no ser así, no se expedirá la certificación de fin de obra. En cuanto a las construcciones actuales que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente. Se prohibirá el empleo en fachadas de cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares. Se prohibirá el empleo de Uralita como material de cubrición.

MP-07. Condiciones específicas de control y vigilancia de las licencias y obras de construcción de viviendas y edificaciones.

Los servicios municipales de vigilancia y control de obras velarán por la efectiva ejecución de, al menos, las siguientes medidas preventivas y correctoras de los impactos inducidos durante la fase de ejecución, las cuales deberán estar documentadas en los pertinentes proyectos técnicos con anterioridad a la autorización de la licencia de obra:

- Riego periódico de pistas de acceso a la obra e instalaciones auxiliares.
- Retirada del material formado en las pistas por acumulación de polvo.
- Humectar los materiales susceptibles de producción de polvo y zonas de acopio expuestas al viento.
- Instalación de silenciadores en los equipos móviles.
- Reducción de la velocidad de circulación.
- Estudiar rutas alternativas de transporte en zonas próximas al núcleo urbano.
- Organizar y optimizar el movimiento y tráfico de la maquinaria.
- Retirada de la capa de suelo vegetal tras la tarea de desbroce y despeje para su utilización en las zonas verdes y zonas sin suelo.
- Evitar la compactación innecesaria de los suelos.
- Respetar en los drenajes el sistema anterior de las aguas de escorrentía.
- Minimizar las interferencias con los flujos de aguas subterráneas.
- Crear sistemas de drenaje generales para la recogida de aguas externas a la zona.
- Segregar los residuos que se generan en las distintas operaciones.
- Gestionar a través de gestores autorizados los residuos peligrosos.

- Realizar las operaciones de mantenimiento de la maquinaria en lugares autorizados o acondicionados para ello.

- Impedir el vertido al suelo de grasas y otros líquidos procedentes del mantenimiento de la maquinaria.

- Estudiar la ubicación de las instalaciones auxiliares de acuerdo a las condiciones naturales de la zona.

Actuaciones previas a la plantación vegetal:

- Exigir que el suministro venga acompañado de una guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido, etc.

- Replanteo de las zonas ajardinadas o a plantar.

- Contratar empresas de jardinería, perfectamente, con Sistema de Gestión Ambiental implantado.

Actuaciones durante las plantaciones vegetales:

- Realizar la plantación de árboles y arbustos durante la parada vegetativa. Evitar la plantación en suelos helados o encharcados, en caso de fuertes vientos o temperaturas muy elevadas.

- Hacer el hoyo tan ancho y profundo como la raíz del cepellón.

- Extraer la planta del contenedor o del cepellón en el mismo momento de la plantación.

- No arrastrar ni girar la planta una vez quede colocada en el sitio previamente previsto.

- Regar con frecuencia, preferentemente a primera hora de la mañana y última de la tarde.

- Apuntalar los pies para evitar daños por causa del viento.

Durante las operaciones de mantenimiento vegetal:

- Mejorar la eficacia de la fertilización con dosificaciones adecuadas. Evitar la fertilización si hay riesgos de lluvias o tormentas.

- Evitar la utilización de formas amoniacales o nítricas, procurando fertilizantes de liberación lenta, como formulaciones de urea polimerizada, compost y desechos nitrogenados.

- Adecuar el riego a las necesidades de las distintas plantas.

- Utilizar tutores o vientos.

MP-13. Aspectos generales en el diseño, ubicación, gestión y vegetación.

La ejecución de los espacios verdes en las ciudades, bajo criterios de sostenibilidad, deberá tener en cuenta:

- La «Naturalización de las ciudades» (bioconectividad) Establecer corredores que permitan el contacto de los espacios verdes entre sí y con el medio.

- La «Jardinería Sostenible», adaptada al medio, que persiga como objetivos:

- Ahorro de agua.

- Adaptación al clima y mejora del microclima.

- Producción de semillas y frutos para la fauna.

- Utilización de técnicas adecuadas de cultivo, mantenimiento y uso futuro del residuo generado.

- «Jardinería con criterios ecológicos» (utilización de especies vegetales propias del entorno, distribución de las mismas formando estructuras o asociaciones semejantes a las naturales, establecimiento de estructuras que permitan la presencia de avifauna, etc.).

- Diseño de jardines apropiado para asegurar el contacto de los ciudadanos, el ocio y recreo de los mismos.

Algunas herramientas previas necesarias para el adecuado diseño y gestión de zonas verdes son:

1. Creación de un catálogo de especies vegetales susceptibles de ser utilizadas.

El catálogo no es un censo de especies, debe de ser una ayuda a la elección de los

elementos vegetales, dependiendo de las zonas y subzonas establecidas. No debe ser restrictivo, puesto que existen muchas posibilidades de elección.

2. Creación de un catálogo de elementos auxiliares, en los que se incluyan sistemas de riego, sistemas de iluminación, tipos de pavimentos, gestión y minimización de residuos, tipo de mobiliario (adaptabilidad, materiales, etc.) y otros elementos auxiliares (barandas, depósitos de recogida selectiva, paneles de información, etc.).

3. Censo de los espacios verdes y catalogación según necesidades de actuación:

- Parques históricos y emblemáticos de la ciudad.
- Parques de barrio.
- Parques urbanos de alto uso.
- Parques periurbanos o forestales.
- Jardinería viaria.
- Arbolado de alineación.

4. Incorporación de nuevos principios en la gestión y planificación de los espacios verdes. Algunas recomendaciones a tener en cuenta son las siguientes:

- Parques urbanos con alto uso ciudadano.
 - Cambio de los céspedes tradicionales por praderas más rústicas, con menos requerimientos hídricos.
 - Parterres de tapizantes naturales.
 - Agrupaciones de arbustos y matorrales. Uso de los mismos en setos y masas.
 - Minimización de los setos de recorte.
 - Potenciación de las masas arboladas de sombra.
 - Uso del «mulch» como elemento retenedor del agua, aportando nutrientes, y especialmente como inhibidor del establecimiento de malas hierbas.
 - Cambios del tipo de vegetación, por otros con menos requerimientos hídricos o culturales.
 - Uso de especies autóctonas.
- Parques Periurbanos o Forestales:
 - Limitar las tareas de desbroce, limpieza de hojas secas, etc, en las subzonas dedicadas al crecimiento de masas vegetales. Trituración de los restos de podas y desbroces de plantas sanas y utilización como mulch.
 - Estos parques, debido a su uso, son excelentes zonas para realizar educación ambiental, por lo que la instalación de estaciones meteorológicas, pequeñas plantas de compostaje pueden ser rentabilizadas socialmente de forma fácil.
 - Utilización de especies autóctonas.
- Jardinería viaria.
 - Eliminación total de las zonas de césped, y sustitución por grupos de arbustivas o gramíneas básicamente.
 - Eliminación de los sistemas de riego no localizados.
 - Minimización del uso de las plantas de temporada, por su elevado coste de implantación y mantenimiento.
 - Potenciación de «islas de arbolado» frente a otros usos, como los parterres o agrupaciones de flor.
- Arbolado de alineación.
 - Utilización como elemento definidor del paisaje y regulador climático.
 - Recuperación del residuo verde.
 - Elección de las especies adecuadas, fomentando la diversidad frente del monocultivo.
 - Otros aspectos interesantes en un nuevo sistema de gestión de los espacios verdes.
 - Contemplar las posibilidades de favorecer mediante el diseño y la gestión, la presencia de vida animal en los parques, especialmente pájaros y pequeños mamíferos. La instalación de comederos, cajas nido, etc. es un paso importante hacia la consecución de este objetivo.

- Programas de divulgación y formación, destinados al propio personal de mantenimiento y a los ciudadanos en general.

- Disminución y control del uso de productos tóxicos en el control de las plagas, por afecciones a la población. Creación de un catálogo de productos utilizables e introducción de técnicas de lucha biológica.

- Construcción de viveros municipales y/o supramunicipales.

MP-14. Señalización de vías pecuarias.

Las vías pecuarias que se encuentren próximas a zonas urbanas deberán quedar claramente señalizadas mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

IV. Medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

Como se ha dicho con anterioridad, existen numerosos estudios que ponen de manifiesto las importantes consecuencias que tendría un cambio global en el clima, que afectaría a todos los ámbitos de nuestra vida, en lo económico, social y ambiental. Y más aún en Andalucía, dónde la variación del clima tendrá importantes consecuencias sobre los periodos de sequía y el aumento de las temperaturas.

Para luchar contra los previsibles impactos derivados del cambio climático se proponen una serie de medidas de adaptación y mitigación, inspiradas en las estrategias ambientales y los planes sectoriales elaborados por la Junta de Andalucía, dentro del marco del Plan Andaluz de acción contra el clima, y adaptadas a las circunstancias del municipio de Carataunas.

Medidas de adaptación.

Las medidas de adaptación tienen como objetivo principal ajustar los sistemas naturales y humanos en respuesta a los estímulos climáticos previstos o a sus efectos, reduciendo los daños y riesgos. Las medidas se han estructurado por ámbitos de actuación, que coinciden con los principales impactos relacionados con el cambio climático:

Medidas para el sector de los bosques y los incendios forestales:

- Desarrollo de estudios que evalúen el riesgo de sistemas forestales en situación hidrológica crítica.

- Monitorización de poblaciones forestales de interés.

- Seguimiento de especies indicadoras de cambio climático.

- Diseño de una estrategia a escala municipal que potencie el desarrollo de cultivos forestales energéticos.

- Ajustar las políticas forestales y de lucha integrada frente a los incendios al cambio climático.

- Fomentar medidas de gestión forestal tendentes al aumento de la resistencia y resiliencia de las formaciones forestales al fuego.

- Actualizar los mecanismos de prevención y extinción de incendios forestales a las nuevas condiciones climáticas.

Medidas de adaptación en el sector de la salud:

- Implementación del «Plan de vigilancia y control de los efectos de las olas de calor» a nivel local o municipal.

- Elaboración de una «Estrategia para la mejora de la calidad del aire y mitigación/adaptación al cambio climático» a nivel local y/o municipal.

- Campañas para fomentar los hábitos higiénicos y de seguridad alimentaria en los hogares, sector de la hostelería y elaboración y procesamiento de alimentos.

Medidas de adaptación a las inundaciones:

- Realizar estudios que analicen los riesgos de inundaciones y avenidas como consecuencia del cambio climático y su influencia sobre el territorio, la población y las actividades del mismo.

Medidas de adaptación del sector agrícola:

- Introducción de variedades y especies de ciclo más largo, más resistentes a la sequía y más tolerantes a las altas temperaturas.
- Realización de estudios para cada sistema de cultivo.
- Realización y diseño de un sistema de control de plagas y enfermedades.
- Control de la erosión del suelo en las áreas más vulnerables.
- Cambios progresivos en los cultivos, los usos del suelo, y las secuencias de manejo.
- Destacar dentro de la formación en prevención de riesgos laborales a trabajadores y empleadores, los hábitos de prevención frente a los «golpes de calor» y los efectos en la salud relacionados con las altas temperaturas.

Medidas de adaptación en cuanto a la planificación urbana y la ordenación del territorio.

- Diseño e implantación por parte del planeamiento urbanístico de una ciudad compacta que minimice las necesidades de transporte motorizado para los desplazamientos, y así reducir las emisiones del tráfico.

- Elaboración y previsión en la planificación urbana de los posibles riesgos naturales y situaciones derivadas de los mismos.

Medidas de mitigación.

Por su parte las medidas de mitigación suponen la respuesta concreta y adicional a la urgente necesidad de reducir las emisiones netas de gases de efecto invernadero, de forma más acelerada, al tiempo que se amplía nuestra capacidad de sumidero de estos gases.

Las medidas para la mitigación del cambio climático se han estructurado en áreas de actuación, siguiendo el Plan Andaluz de Acción por el Clima 2007-2012.

La reducción de gases efecto invernadero gira entorno a la aplicación transversal de medidas referidas a:

- a) El ahorro y eficiencia energética.
- b) La utilización de energías renovables.
- c) El uso racional de recursos naturales, en especial los recursos hídricos.
- d) La utilización racional de materias primas.
- e) La gestión eficiente de los residuos.

Las medidas de aplicación por áreas estratégicas son:

1. En materia de actividades industriales, las acciones destinadas a la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero no reguladas por el régimen del comercio de derechos de emisión y, en particular, las de:

- a) Control e inspección de instalaciones con elevada carga o almacenamiento de gases fluorados.
- b) Fomento del ecodiseño en la fabricación y distribución de productos industriales.
- c) Fomento de la producción industrial a partir de materias recicladas o renovables.
- d) Formación a personal directivo y trabajadores en materia de reducción de emisiones y particularmente en procedimientos para la reducción de fugas de gases fluorados.

2. En materia de agricultura y ganadería, las acciones destinadas a:

- a) La reducción de emisiones procedentes de la fermentación entérica, de la gestión de los estiércoles y de la fertilización nitrogenada.
- b) La conservación y aumento de carbono orgánico en el suelo.
- c) La adopción de medidas contra la erosión.
- d) Limitar la impermeabilización de las acequias, evitando su entubamiento y promoviendo su función de conservación de la flora y fauna asociada a las mismas (paredes permeables para mantenimiento del arbolado alledaño, taludes rugosos que posibiliten el acceso y escape de la fauna,...).

3. En materia de arquitectura, rehabilitación y edificación:
- a) Utilización eficiente del parque residencial andaluz y de su función social como garantía del derecho a la vivienda.
 - b) Medidas que permitan impulsar la rehabilitación y mejora energética del Parque Público de Vivienda, la erradicación de la infravivienda y evitar la pobreza energética.
 - c) Impulsar la adecuación del parque de edificios a los objetivos establecidos en la normativa para los edificios de consumo de energía casi nulo, priorizando la reducción de la dispersión térmica de la envolvente de los edificios, la rehabilitación y la mejora energética.
4. En materia de energía:
- a) Sustitución de combustibles por otros con baja emisión de carbono.
 - b) Integración de las energías renovables en los procesos productivos de las empresas y en particular, del uso térmico de la biomasa en la agroindustria.
 - c) Incorporación de las energías renovables en la edificación de uso residencial, comercial e institucional.
 - d) Promoción de agrupaciones voluntarias de usuarios de edificios, para la implantación y utilización conjunta de sistemas de generación de energía.
 - e) Producción de energía eléctrica de alta eficiencia para autoconsumo.
 - f) Gestión energética inteligente.
5. En materia de Residuos, la reducción de la generación, la promoción de la recogida selectiva, y la aplicación de medidas de valorización de residuos, que incluyen la reutilización, el reciclado, y la recuperación.
- a) Mejorar los sistemas de gestión de residuos en el sector agroforestal.
 - b) Mejorar los sistemas de gestión de residuos urbanos, definiendo un programa para que al menos el 90% de los residuos urbanos domiciliarios se destinen a plantas de recuperación y compostaje.
 - c) Evitar las emisiones de metano en vertederos.
6. En materia de transporte y movilidad:
- a) Reducción del impacto ambiental, social y económico de la movilidad, y promover el transporte colectivo.
 - b) Fomento de los modos de transporte con menor huella de carbono, así como la conducción eficiente.
 - c) Racionalización de las infraestructuras y servicios del transporte desde principios de economía y eficiencia, conforme a la planificación en materia de movilidad.
 - d) Fijación por la consejería competente en materia de movilidad, del valor límite de emisión de dióxido de carbono para los vehículos de servicio público en medio urbano, metropolitano y autonómico, conforme a la planificación en materia de movilidad y en la forma que se determine reglamentariamente.
 - e) Mejorar el ahorro y la eficiencia energética en la flota de vehículos de las Administraciones Públicas y en el transporte público.
 - f) Fomentar la utilización de biocarburantes en el transporte colectivo de carácter público o privado, con preferencia en los servicios de transporte público regular de viajeros.
7. En materia de silvicultura:
- a) Medidas de conservación y fomento de la biomasa aérea y del carbono orgánico en el suelo.
 - b) Medidas contra incendios forestales, plagas y enfermedades.
 - c) Medidas contra la erosión.
8. En materia de Turismo, comercio y Servicios Públicos:
- a) Reducir la emisión de GEI asociada al comercio, fomentando el comercio tradicional de proximidad.
 - b) Fomento del Turismo Sostenible, elaborando campañas de concienciación y formación dirigidas a establecimientos hoteleros y otros dedicados a la actividad turística, sobre buenas prácticas en materia de energía, movilidad y residuos.

c) Reducción de GEI en otras instalaciones, como piscinas, instalaciones deportivas o culturales, fomentando la incorporación de fuentes de energía renovables.

9. Sumideros:

a) Forestación de tierras agrícolas abandonadas o degradadas y reforestación de tierras marginales.

b) Impulsar las políticas de prevención social y de selvicultura preventiva de incendios forestales, potenciando la naturalización de las repoblaciones para disminuir el riesgo de incendios y otras perturbaciones.

Documento 5. Plan de control y seguimiento.

I.1. Plan de Control.

FASE DE PLANEAMIENTO	MEDIDAS CORRECTORAS AFECTADAS	- Análisis de compatibilidades de usos. - Destino de las dotaciones.
	PLAZO	Antes de la Aprobación Definitiva
	RESPONSABLE	Equipo Redactor del PGOU

FASE DE ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	MEDIDAS CORRECTORAS AFECTADAS	- Estudios Hidráulico-Hidrológicos. - Estudios Geotécnicos. - Estudios Paisajísticos. - Inventarios vegetales y geológicos. - Estudios de Contaminación de Suelos. - Limpieza de suelos contaminados privados. - Conexiones en baja.
	PLAZO	Antes de la Aprobación del Planeamiento de Desarrollo
	RESPONSABLE	Ayuntamiento / Promotor

FASE DE EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	MEDIDAS CORRECTORAS AFECTADAS	- Medidas de defensa contra inundación. - Medidas acústicas y lumínicas. - Limpieza de suelos contaminados públicos. - Revegetaciones y ajardinamientos. - Provisión y destino de las dotaciones. - Conexiones en alta. - Aprovechamiento energético sostenible. - Ordenanzas municipales de desarrollo.
	PLAZO	Durante la vigencia del PGOU
	RESPONSABLE	Ayuntamiento

I.2. Medidas de Seguimiento.

Este Plan de Control y Seguimiento establecerá los objetivos del mismo, detallándose los procedimientos de control propuestos y, en la medida de lo posible, el momento y frecuencia en el que se ha de realizar la vigilancia en las diferentes fases de desarrollo de la urbanización y la ejecución del proyecto.

El objetivo fundamental de este control será la observación de que el Plan se está desarrollando según lo previsto, asegurándose la protección medioambiental, así como comprobar que las medidas correctoras están cumpliendo su función correctamente, pudiendo ser modificadas en el caso de observarse deficiencias en las mismas.

Se establecen a continuación una serie de acciones concretas para establecer el Plan de Control y Seguimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente estudio, para todas ellas deberá existir un registro en el que consten el responsable del Programa, las actuaciones realizadas, y en cada una de ellas, la fecha, frecuencia de la acción, el cumplimiento o no de las medidas correctoras y protectoras propuestas y la eficacia, en su caso, de dichas medidas:

00327966

Vigilancia ambiental de las medidas a adoptar durante la urbanización y edificación.

Vigilancia de las Medidas relativas al Ruido y a la Calidad del Aire.

Fines y acciones:

1. Se velará porque los valores de emisión reales debidos a las obras, no rebasen los límites máximos de emisión establecidos por la normativa vigente.

2. Se vigilará especialmente las emisiones de polvo, ruido y vibraciones que pudieran afectar a los habitantes del núcleo de población de Carataunas y la próxima parcela en la que se ubica el colegio público. Los ayuntamientos son los encargados de establecer las Normativas sobre ruidos y vibraciones adaptadas a los niveles de emisión e inmisión fijados en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de febrero).

3. Se fomentarán programas de concienciación de ahorro de energía y uso de transporte público por el Ayuntamiento.

Responsables y momento de realizarla:

La duración de la vigilancia se prolongará durante todo el tiempo de duración de las obras. La Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad será el Organismo encargado de la vigilancia y control de los niveles de emisión e inmisión de cualquier contaminante a la atmósfera.

Vigilancia de las Medidas relativas a la Geomorfología.

Fines y acciones:

1. Se verificará que los estudios geotécnicos se realizan sobre parámetros de científicidad demostrada y demostrable.

2. Se verificará la adopción de las medidas propuestas, en cuanto al respeto de la geomorfología existente, así como el deslizamiento de laderas, aunque la pendiente de la parcela sea escasa.

Responsables y momento de realización:

La vigilancia de este punto se hará especialmente durante el periodo de asentamiento del complejo deportivo. De responsabilidad municipal.

Vigilancia de las Medidas relativas al Suelo.

Fines y acciones:

1. Se vigilará que se establezcan adecuadamente puntos de limpieza de cubas de hormigón y se comprobará periódicamente que no se realicen cambios de aceites u otras acciones similares potencialmente contaminadoras directamente sobre el suelo, a no ser que se disponga de una zona específicamente preparada para ello, comprobándose igualmente el correcto destino final de dichos residuos a gestores autorizados.

2. En caso de producirse vertidos indeseados se instará a su limpieza.

Responsables y momento de realizarla:

La vigilancia deberá ser realizada en la fase de construcción, siendo la responsabilidad del promotor.

Vigilancia de las Medidas relativas a Flora.

Fines y acciones:

1. Durante las obras se efectuará un control periódico para determinar la correcta revegetación de las zonas verdes y lograr una correcta integración de la parcela.

2. Además se vigilará cualquier otra actuación que pudiera afectar a la vegetación existente en los alrededores (parcelas agrícolas) y a la de nueva implantación.

Responsables y momento de realizarla:

La duración de la vigilancia ocupará todo el tiempo de ejecución de las obras más dos años en los que se comprobará el correcto desarrollo de la vegetación, de los sistemas de riego y de abonado.

Vigilancia de las Medidas relativas a los Vertidos.

Fines y acciones:

1. Se comprobará que todos los escombros y cualquier otro residuo generado en la obra tienen como fin un vertedero legalizado específico para el vertido del que se trate.

2. Así mismo se comprobará periódicamente que no se realicen cambios de aceites u otros residuos potencialmente contaminantes directamente sobre el suelo, a no ser que se disponga de una zona específicamente preparada para ello, comprobándose igualmente el correcto destino final de dichos residuos.

3. En caso de producirse vertidos indeseados se instará a su limpieza: Se fomentará la recogida selectiva de materia orgánica, inerte, papel y cartón y vidrio.

Responsables y momento de realizarla:

La vigilancia sobre los vertidos es de responsabilidad municipal y se realizará durante el tiempo de duración de las obras puesto que una vez finalizadas, la recepción de la zona por parte del Ayuntamiento conlleva un correcto tratamiento de los residuos generados.

Vigilancia de las Medidas relativas al Paisaje.

Fines y acciones:

Al tratarse de una zona Urbanizable, con futuro uso deportivo, el paisaje resultante será urbano, es decir, estará totalmente antropizado, aunque si deberán tenerse en cuenta, en la medida de lo posible, las medidas correctoras y protectoras del paisaje incluidas en el apartado correspondiente.

Responsables y momento de realizarla:

Para ello deberán realizarse visitas periódicas a la zona una vez que se inicien los trabajos de edificación y revegetación. De responsabilidad municipal.

Medidas referentes a la protección de Yacimientos Arqueológicos de encontrarse.

Fines y acciones:

En el caso de que la ejecución de la obra ponga de manifiesto la existencia de un patrimonio que deba ser conservado «in situ», deberá establecerse un control periódico para impedir expolios o deterioros en el mismo.

Deberán realizarse prospecciones arqueológicas superficiales, reguladas por el Decreto 168/2003, en aquellas superficies que a través de la modificación van a tener la consideración de sistemas generales y en general de todos los sectores donde se prevean cambios de uso del suelo.

Responsables y momento de realizarla:

El Ayuntamiento será el responsable de la vigilancia periódica durante la ejecución de las obras de la conservación de dichos restos o de su adecuada evacuación a un centro ad hoc.

En cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, si en el transcurso de las obras se detectaran evidencias o restos arqueológicos, sus promotores tienen la obligación de notificar a esta Delegación Provincial.

1.3. Recomendaciones específicas.

Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar.

Criterios para la articulación con el territorio en el viario y la estructura:

1. Ubicación de accesos y salidas en el viario según criterios de accesibilidad y mínima interferencia con el tráfico existente.

2. Coherencia con la estructura urbana existente: la ordenación de volúmenes y espacios en la parcela debe ser objeto de reflexión para garantizar la percepción del conjunto como parte integrada en su entorno.

3. Relación de la trama urbana existente con la parcela: análisis de la situación y tratamiento de continuidades, remates o bordes, que facilite una correcta articulación de los vacíos y llenos, diseñados con los existentes.

Deben ser objeto de análisis las influencias de los volúmenes edificados con las construcciones existentes. En general, se deberá evitar la interferencia en el soleamiento y las vistas cuya modificación debe ser tratada de manera adecuada desde la arquitectura y el paisaje.

La estructura de la parcela en su distribución interna debe atender, además de a su relación con el entorno inmediato, a criterios de optimización en los recorridos internos y funcionalidad en la ubicación de las distintas instalaciones.

Recomendaciones de diseño en la edificación.

La disposición de la edificación en la parcela y las características tipológicas de la misma, están condicionadas en primer lugar, por la naturaleza de la actividad y procesos que en ella se desarrollan. No obstante, existe un cierto grado de movimiento en cuanto a la tipología y el modelo a emplear, y la disposición del mismo.

Como criterio general, en cuanto a las características de la edificación, deberá tenerse en cuenta la adecuación tipológica al entorno inmediato, no tanto desde el mimetismo con lo existente (algo difícil debido a la diferencia de funciones), sino desde la coherencia y la configuración de una o varias piezas que contribuyan a dotar de carácter al espacio y favorezcan la comprensión del lugar en que se emplazan.

Se trata por tanto, de adoptar la «forma» necesaria en la ordenación del volumen y espacio, que, favorezca y permita el entendimiento del sitio y su relación con el entorno.

Criterios específicos para la edificación:

1. Análisis de la situación existente en cada emplazamiento para la definición de la disposición dispersa o compacta de la edificación.
2. Análisis de la percepción de la edificación desde el interior y el exterior de la parcela para valorar el grado de exposición de la misma. Adopción de formas coherentes con la percepción volumétrica más adecuada al emplazamiento.
3. Solución de ubicación de volúmenes que responda a los condicionantes derivados de la posición de la parcela respecto al núcleo edificado. Se deberá tener en cuenta especialmente la repercusión de un emplazamiento de borde o centrado y la interacción con flujos circulatorios que puedan existir entre infraestructuras, equipamientos o focos de atracción adyacentes a la ubicación.

La ordenación de la parcela, debe, en este caso, apoyar aquellos flujos y conexiones que se estimen beneficiosos para el desarrollo del entorno, evitando constituirse en barreras que los impidan.

Criterios específicos para los espacios libres:

Los espacios libres o vacíos no edificados en la parcela de estudio constituyen un elemento clave en la integración del conjunto ya que presentan una mayor flexibilidad en sus posibles composiciones y son capaces de establecer vínculos de mayor relación con el entorno al estar compuestos, en muchos casos, por elementos ya presentes en la configuración del espacio circundante actual.

En general, el tratamiento de los espacios libres debe derivar la función uso y servicio que puedan llegar a aportar de cara a la implantación. De esta forma, deberá valorarse el carácter que deben tener según estén destinados a ser espacios de utilización y atracción pública (en entornos edificados por ejemplo), espacios de transición entre trama urbana y paisaje rústico, o bien espacios de protección física o visual de las instalaciones cuando así se requiera.

Como elementos clave que son, el tratamiento y la ordenación de estos espacios deben atender a los siguientes criterios particulares:

1. Integración de su tratamiento con la disposición de la edificación y coherencia con los recorridos y funciones internas que deban realizarse en la parcela.
2. Apoyo al funcionamiento sostenible de la instalación mediante la selección de especies adecuadas para superficie, que permitan un cierto control de los parámetros climáticos en la zona y la creación de un microclima (barreras de soleamiento estival, zonas de agua en ubicación adecuada, bordeado de caminos y utilización de sombra natural en aparcamientos y recorridos, etc.).
3. El lenguaje de tratamiento de espacios libres debe ser coherente con los aspectos formales y funcionales de la instalación. El carácter permeable o compacto, expuesto o cerrado del que se dote al volumen edificado, debe tener su respuesta en el tratamiento de la urbanización y espacios libres. Llenos y vacíos deben responder a criterios e intenciones congruentes y análogas.

Criterios del Planeamiento:

La incidencia del Planeamiento y sus afecciones sobre la integración del complejo deportivo debe tenerse en cuenta, no sólo desde el planeamiento existente, sino desde las previsiones y potencialidades futuras de crecimiento urbano del entorno.

Así, como criterio general, el complejo deportivo no debe constituir una barrera o borde definido que impliquen una discontinuidad de cara a un posible crecimiento de la trama urbana. Esto es especialmente relevante en aquellos emplazamientos de las periferias de núcleos urbanos. En estos casos, el criterio de implantación debe tener en cuenta los posibles desarrollos futuros de forma que la instalación quede integrada no sólo en el tejido actual sino en el tejido desarrollado a futuro, no siendo obstáculo sino articulación para el crecimiento.

Criterios de ahorro y eficiencia energética a la hora del diseño de las instalaciones:

1. Diseño de las instalaciones de tal forma que requiera el menor bombeo posible en el proceso, disminuyendo longitudes de canalizaciones y recorridos innecesarios. Se debe justificar el trazado de las edificaciones en el sentido energético.

2. Intentar la recuperación energética a lo largo de todo el proceso.

3. Diseño de las edificaciones de forma que demanden la menor cantidad de energía para iluminación, calefacción y/o refrigeración, etc. logrando condiciones de confort sin recurrir a un gran consumo energético.

En este sentido resultará fundamental la justificación detallada de las condiciones de iluminación y ventilación natural, así como de aislamiento acústico, en cada uno de los edificios proyectados, y muy especialmente en los de proceso, control, personal y centro de interpretación.

Para ello habrá de tenerse muy en cuenta los criterios indicados en el Código Técnico de la Edificación, y el R.D. 47/2007, procurando en la edificación, limitar la demanda energética. En este caso se primará que las edificaciones del complejo deportivo, edificio de oficinas y de control, parking, etc., obtengan como mínimo una certificación energética.

Criterios de integración ambiental.**1. Integración con el entorno natural:**

- Uso de especies autóctonas del entorno.
- Planificación de las obras para que no se produzcan problemas de circulación, ruidos, contaminación, etc.
- Minimización de las necesidades de riego, mediante el uso de zahorra u otras tierras más convenientes, y de especies de aromáticas.

2. Criterios de prevención y corrección:

- Respeto a las servidumbres establecidas por la legislación ambiental a lo largo de todas las obras y uso posterior (DPMT y DPH).
- Cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- Establecimiento de sistemas de corrección inmediata de impactos.
- Compensación a la sociedad de la pérdida de valores ambientales, fundamentalmente el uso del suelo, con acciones de difusión ambiental y colaboración con programas de mejora ambiental o de regeneración de especies de interés.
 - Minimización del ruido de la instalación, en fase de obras y de funcionamiento (según normativa autonómica de ruido).
 - Minimización del gasto energético y el impacto lumínico nocturno.
 - Minimización del impacto del trasiego de maquinaria y de los residuos generados en la obra.
- Integración de las obligaciones que se derivan de los compromisos del promotor y otras señaladas en la declaración de impacto ambiental.

3. En cuanto al diseño y las especies a reproducir:

- Masas de arbolado y arbustos autóctonos.
- Masas naturalizadas y adaptadas al clima.
- Especies ornamentales tradicionales.

ANEXO V**Normas Urbanísticas de carácter estructural****TÍTULO I****Ámbito, vigencia, innovación, contenido y valor de los documentos****Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito territorial.**

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística es el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Carataunas 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, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

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

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

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

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

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

e. Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.

f. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección, así como su normativa; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

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

a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las normas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b. Establece en el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área.

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

d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

f. Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

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

h. Define la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de las eventuales revisiones parciales o modificaciones cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos en el artículo 1.5 y 1.6 de estas Normas.

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

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.4. Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

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

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

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

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el

mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c. El plano de ordenación estructural del Término Municipal, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación y zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d. El plano de determinaciones de Ordenación Completa del término municipal, expresa la ordenación del suelo no urbanizable y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene carácter de ordenación «completa» (estructural mas pormenorizada).

e. Planos de ordenación estructural del núcleo urbano, que contemplan la clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable, los usos globales del suelo urbano y los usos incompatibles del suelo urbanizable no sectorizado, así como los sistemas generales clasificados en el entorno del núcleo urbano.

f. El plano de determinaciones de Ordenación Pormenorizada de ámbito urbano, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de tipologías de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

g. El Estudio Ambiental recoge y analiza la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales de las distintas determinaciones que pretende llevar a cabo el Plan. En él se lleva a cabo una descripción del proyecto y sus acciones, así como la identificación y valoración de impactos de las distintas alternativas. Tras la valoración el informe propone medidas correctoras y protectoras y programa de vigilancia ambiental.

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

Artículo 1.5. Interpretación del Plan General.

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

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 7.a de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Artículo 1.6. Vigilancia y Control Ambiental.

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

2. Será el Ayuntamiento de Carataunas el encargado de vigilar para que se cumplan los objetivos del Programa de Vigilancia y Control Ambiental.

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

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

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

4. El Plan de Control y Seguimiento servirá para la observación de que el Plan se está desarrollando según lo previsto, asegurándose la protección medioambiental, así como comprobar que las medidas correctoras están cumpliendo su función correctamente, pudiendo ser modificadas en el caso de observarse deficiencias en las mismas. Tanto este como el Informe de Ambiental emitido por la administración competente, son de obligado cumplimiento.

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

TÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

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

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

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

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 48 de la LOUA.

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

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

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en el artículo 49 de la LOUA.

00327966

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

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos. El Ayuntamiento de Carataunas, motivadamente podrá delimitar zonas prioritarias, estén o no grafadas en el presente Plan, donde la intervención pública en el uso del subsuelo sea estratégica para el desarrollo de los objetivos del Plan, tales como las dotaciones de infraestructuras básicas o aparcamientos.

5. Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU. El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamiento públicos establecidos en el presente PGOU, exigirá la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral donde se plantee la nueva estrategia a seguir en la disposición de aparcamientos públicos de carácter rotatorio.

En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas para el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado de gran porte en dichos espacios libres.

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

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

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

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

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

a. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho

reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

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

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

CAPÍTULO II

Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y régimen urbanístico de las distintas clases de suelo

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

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

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 56 de la LOUA.

Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA, así como en el artículo 55 de la citada ley.

Artículo 2.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

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

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

00327966

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

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

Artículo 2.9. Condición de Solar.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 148 de la LOUA.

Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

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

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA, así como en el artículo 53 de la citada ley.

Artículo 2.11. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Se regirá por lo dispuesto en el artículo 53 de la LOUA.

Sección 3.ª Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable

Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA, así como en el artículo 52 de la citada ley.

Artículo 2.13. Régimen del Suelo No Urbanizable.
Se regirá por lo dispuesto en el artículo 52 de la LOUA.

CAPÍTULO III

Alteraciones en la adscripción del Régimen Urbanístico de las distintas clases de suelo y del contenido urbanístico legal del Derecho de Propiedad en atención al desarrollo y ejecución del presente Plan

Artículo 2.14. De Carácter General.

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

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

Artículo 2.15. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos
La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no incluidos en el Plan General como zonas especialmente protegidas, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.16. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.17. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

00327966

Artículo 2.18. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

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

A este respecto, las áreas o sectores que, a la Aprobación Inicial del presente Plan General tuvieran su ordenación pormenorizada aprobada y pendientes de su ejecución completa, quedan reconocidos como tales Áreas con Planeamiento Aprobado y/o Desarrollado, debiéndose remitir a sus respectivos documentos de planeamiento para ejecutar la ordenación pormenorizada correspondiente.

TÍTULO III

Intervención en el mercado del suelo y la edificación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3.1. Criterios generales.

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

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

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

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

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

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

b. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.

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

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

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

f. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

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

h. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

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

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

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

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

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

e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

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

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

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

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

c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II

El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su gestión, ampliación, conservación y control

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.4. Regulación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 69 de la LOUA.

Artículo 3.5. Naturaleza.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 70 de la LOUA.

Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 70 de la LOUA.

Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 71 de la LOUA.

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

Para la definición del destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal el presente artículo remite a lo establecido en el artículo 72 de la LOUA.

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

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 75 de la LOUA.

00327966

Artículo 3.10. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.
Se regirá por lo dispuesto en el artículo 76 de la LOUA.

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

Artículo 3.11. Reservas Municipales de Terrenos.
Se regirá por lo dispuesto en el artículo 73 de la LOUA.

Artículo 3.12. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.
Se regirá por lo dispuesto en el artículo 74 de la LOUA.

Artículo 3.13. Derecho de Superficie.
La regulación del derecho de superficie se regirá por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA.

Artículo 3.14. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.
El procedimiento para la delimitación de las áreas de tanteo y retracto se regirá por lo dispuesto en el artículo 78 de la LOUA.

Artículo 3.15. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.
El procedimiento para la delimitación de las áreas de tanteo y retracto se regirá por lo dispuesto en el artículo 79 de la LOUA.

Artículo 3.16. Otras Condiciones Regulatoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.
El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO III

La calificación de viviendas protegidas

Sección 1.^a Disposiciones generales

Artículo 3.17. Criterios generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2 anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la previsión del suelo para la construcción de viviendas protegidas.

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

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

Artículo 3.18. Tipos y clases de viviendas protegidas.

Tal y como se recoge en el artículo 14.3. de Decreto núm. 91/2020, de Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de 30 junio. Regula el Plan Vive en

Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, las calificaciones de viviendas con protección, tanto en venta como en alquiler, podrán acogerse a las siguientes categorías:

- a. Viviendas protegidas de régimen especial.
- b. Viviendas protegidas de régimen general.
- c. Viviendas protegidas de precio limitado.

Artículo 3.19. Compatibilidades entre los distintos tipos y clases de viviendas protegidas.

Para el régimen de compatibilidades de las distintas categorías de vivienda protegida, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia.

Sección 2.^a La calificación para viviendas protegidas en este Plan General

Artículo 3.20. La Calificación de Viviendas Protegidas en este Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, el porcentaje de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas protegidas en sus respectivos ámbitos.

2. El presente Plan remite la adscripción de la edificabilidad protegida a alguna de las categorías posibles al instrumento de desarrollo de los ámbitos, estableciendo únicamente el carácter protegido de la misma.

Sección 3.^a La Calificación de viviendas protegidas en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 3.21. La Calificación de Viviendas Protegidas en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas protegidas, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.

2. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas protegidas, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Sección 4.^a De la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas protegidas en el cálculo del aprovechamiento

Artículo 3.22. Criterios generales.

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

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

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

- a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.
- b. La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.
- c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

Artículo 3.23. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología para las Viviendas Protegidas en este Plan General.

1. El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, un único coeficiente de uso y tipología para las viviendas protegidas previstas.

2. La adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una categoría concreta de Viviendas Protegidas, así como la aplicación de las compatibilidades que pudiesen aplicarse, no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

Artículo 3.24. De la aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología para las Viviendas Protegidas en el Planeamiento de Desarrollo.

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

2. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas protegidas con calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Sección 5.^a Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo para Viviendas Protegidas

Artículo 3.25. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Protegidas.

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

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

Artículo 3.26. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Protegidas.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones (en cualquier caso, cumpliendo las reglas establecidas en el art. 36 de la LOUA):

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

b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase por la legislación vigente, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

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

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

3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

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

Artículo 3.27. Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Protegidas.

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

a. Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas protegidas entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

b. Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas protegidas.

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

Artículo 3.28. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Protegidas.

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 3.29. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en los plazos que se recojan en la normativa vigente.
2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
 - a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
 - b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.
3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:
 - a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el núcleo de Carataunas.
 - b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
 - c. Resto de zonas urbanas.

TÍTULO IV

Los sistemas generales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 4.1. Definición y clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:
 - a. Sistema General de Comunicaciones.
 - b. Sistema General de Espacios Libres.
 - c. Sistema General de Equipamientos.
 - d. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.
2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan General y de conformidad con los siguientes criterios:
 - a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
 - b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
 - c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.
4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.4. Tipos de sistemas generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, estos podrán ser de los siguientes tipos:
 - a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
 - b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
2. En el municipio de Carataunas no existe ningún Sistema General de Interés Supramunicipal-Regional.

Artículo 4.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.
2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.
3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.
4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

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

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

Artículo 4.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los

previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, dentro de las competencias que la LOUA, o normativa que la sustituya, otorga a estos instrumentos de desarrollo.

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

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, dentro de las competencias que la LOUA, o normativa que la sustituya, otorga a estos instrumentos de desarrollo.

CAPÍTULO II

Regulación de las clases de Sistemas Generales

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

Artículo 4.9 Composición del Sistema General de Comunicaciones.

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

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

a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.

b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

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

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Igualmente sistema de comunicaciones está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias.

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

3. Las actuaciones administrativas relativas a la desafectación, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2.ª Sistema General de Espacios Libres

Artículo 4.12. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

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

Artículo 4.13. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

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

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

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cincuenta (50) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, pudiendo además incorporar una zona de terraza cubierta siempre que la ocupación total no sea superior al 7,5% de la superficie del sistema general. También se permitirán kioscos destinados a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 4.14. Composición y Regulación de las Áreas de Ocio.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

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

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
- d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicio de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

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

Sección 3.ª Sistema General de Equipamientos**Artículo 4.15. Composición del Sistema General de Equipamientos.**

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

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General estará integrado por los siguientes usos:

a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

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

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

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

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

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

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

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

3. Se consideran Servicios de Interés Público y Social los contemplados en las letras c., d., e., f. y g. del apartado anterior.

Artículo 4.16. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida. El único uso residencial justificable es el de «vivienda guardería».

Artículo 4.17. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales sin innovar el planeamiento.

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

Artículo 4.18. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

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

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

a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.

c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

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

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

Sección 4.ª Sistema General de Infraestructuras

Artículo 4.19. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

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

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

Las infraestructuras del ciclo del agua.

Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.20. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

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

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

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

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

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

Artículo 4.21. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y

00327966

vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

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

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

a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

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

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

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

7. En cualquier caso, las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

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

Artículo 4.22. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

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

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

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

a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

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

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

00327966

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

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

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

- a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
- b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
- c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 4.23. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

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

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

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

CAPÍTULO III

Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.24. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o 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. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

00327966

- c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.
4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.
5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.25. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. El presente PGOU no adscribe ningún Sistema General propuesto a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 4.26. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

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

Artículo 4.27. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

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

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

CAPÍTULO IV

Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Artículo 4.28. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

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

Artículo 4.29. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

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

TÍTULO V

Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo

CAPÍTULO I**Disposiciones generales**

Artículo 5.1. Contenido y alcance.

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

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

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

Artículo 5.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de determinaciones estructurales de Término Municipal y en los planos de determinaciones estructurales de ámbito urbano.

CAPÍTULO II**La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado**

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

Artículo 5.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado. Se registrá según lo previsto en el artículo 10 de la LOUA.

Artículo 5.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

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

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como único uso global en el PGOU de Carataunas el residencial.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Las Normas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

00327966

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.5. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 1.000 m² de parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación y mediante el señalamiento de la superficie útil mínima admisible de aquellas.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.6. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

a. En el suelo de aplicación directa de las Normas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Normas de aplicación.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

CAPÍTULO III

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano no Consolidado

Sección 1.ª Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 5.7. Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
Se registrá según lo previsto en el artículo 10 de la LOUA.

CAPÍTULO IV

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

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

Artículo 5.8. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se registrá según lo previsto en el artículo 10 de la LOUA.

Artículo 5.9. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. El presente Plan establece para el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado contemplado, las condiciones específicas para proceder a su sectorización: «Se establece como condición para su sectorización que al menos 2/3 partes de los solares vacantes en suelo urbano consolidado y no consolidado se encuentren edificados».

00327966

Sección 2.ª Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.10. Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se recogen en la Ficha del Sector y en la Memoria de Ordenación.

Artículo 5.11. Otras Condiciones para Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el caso de que la EDAR prevista para dar servicio al núcleo urbano no estuviese aún ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer, previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la futura depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

CAPÍTULO V**La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable****Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable**

Artículo 5.12. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable. Se regirá de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la LOUA.

Sección 2.ª Determinaciones de aplicación a todo ámbito de Suelo No Urbanizable

Artículo 5.13. Ámbito de aplicación.

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

En caso de solapamiento de distintas categorías de Suelo No Urbanizable, prevalecerán las determinaciones sobre usos y edificaciones permitidas más restrictivas, que son las que afectan al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Territorial o por Legislación Ambiental.

Artículo 5.14. Definición de Asentamiento.

1. Se entenderá por asentamiento a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada y, en general, todas aquellas infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo, de acuerdo con lo reflejado en el artículo 52.6.a) de la LOUA.

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

3. En el municipio de Carataunas no se ha identificado ningún asentamiento en suelo no urbanizable.

Artículo 5.15. Determinaciones para Evitar la Formación de nuevos Asentamientos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos asentamientos,

sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

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

- a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección primera. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

Artículo 5.16. Segregaciones de naturaleza rústica.

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

Artículo 5.17. Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:
 - a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
 - b. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.
 3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.
 4. Notarios y registradores de la propiedad no podrán rubricar e inscribir escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Será asimismo necesario acreditar el certificado de innecesariedad de licencia por parte del ayuntamiento, en los casos que corresponda, que debe asimismo quedar testimoniado en la escritura.
 5. No se podrán realizar segregaciones o ningún tipo de parcelación rústica en fincas donde ya existan construcciones con expediente disciplinario o de restitución del orden jurídico perturbado.

Artículo 5.18. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando se den las circunstancias contempladas en el artículo 66.1 de la LOUA.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
 - a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.19. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

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

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

b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

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

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

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

2. En cuanto a la posibilidad de acceder a Infraestructuras de edificaciones e instalaciones existentes, ésta dependerá de la situación jurídica en la que se encuentre, según lo establecido en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

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

Artículo 5.20. Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

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

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

3. Será necesario pedir autorización a la administración competente para todas aquellas obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos que se sitúen en terrenos de su competencia.

Artículo 5.21. Instalaciones y construcciones ligadas a la explotación de recursos primarios.

I. Condiciones para la construcción de naves de aperos:

a. Deberán estar a una distancia del suelo urbano o urbanizable de al menos cien (100) metros.

b. Guardarán asimismo una distancia mínima de cien (100) metros a cualquier otra construcción.

c. La superficie de la parcela será al menos la de la Unidad Mínima de Cultivo, es decir:

- Para parcelas de regadío intensivo: 2.500 m².

- Para parcelas de regadío extensivo: 5.000 m².

- Para parcelas de secano: 30.000 m².

d. La superficie de la nave (entendiéndose como la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal) será como máximo de quince (15) m².

Excepcionalmente, esta superficie podrá ser de hasta treinta (30) m², siempre que quede justificada su necesidad en función del tamaño de la explotación y de las necesidades contempladas en el informe previsto en el apartado f.

e. La separación a linderos, entendiéndose como la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste, corresponderá a una distancia mínima de diez (10) metros tanto a linderos como a caminos.

f. Deberá quedar demostrada fehacientemente la explotación agraria de la finca, por lo que, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia, se requiere informe por parte de la consejería competente en materia de agricultura sobre los cultivos de la parcela, así como la entrega de un informe de Justificación Agronómica redactado, firmado y visado por técnico competente, en el que se indiquen los m² necesarios en función de las herramientas, maquinaria, etc. requeridos.

g. La altura máxima de este tipo de edificaciones será de 1 planta y 2,70 metros de altura.

- II. Condiciones para establos y criaderos de animales:
- a. Guardarán una distancia mínima de mil (1.000) metros lineales del suelo urbano o urbanizable, o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
 - b. Se instalarán en fincas de superficie superior a cinco mil (5.000) m².
 - c. Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.
 - d. Separación a viales: será de aplicación la legislación específica en cada caso. En aquellos casos en que no exista legislación aplicable, se separarán un mínimo de diez (10) metros del eje de cualquier camino.
 - e. La ocupación máxima dependerá del tipo y número de animales, lo cual se deberá justificar adecuadamente mediante un informe de Justificación Agronómica redactado, firmado y visado por técnico competente, en el que se incluya documentación particular de cada cabeza y los m² necesarios en función del número de animales, no pudiendo superar en cualquier caso una ocupación del cuatro por ciento (4%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - f. Su altura máxima no superará los tres (3) metros, pudiendo alcanzar los cinco (5) metros en las zonas destinadas a pajares, siempre que esté justificado y en un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie del establo o criadero.
 - g. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - h. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
 - i. El acopio del estiércol u otros residuos orgánicos siempre se situará a una distancia mínima de cincuenta (50) metros de linderos o caminos colindantes.
 - j. La distancia a cauces naturales, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
 - k. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación y deberán contar con todas las autorizaciones o permisos sanitarios que le sean de aplicación en cumplimiento de la normativa vigente.
- III. Condiciones para la construcción de albercas:
- a. La parcela debe ser de regadío (lo cual debe quedar debidamente justificado) y su superficie mínima se acogerá a los siguientes parámetros:
 - En parcelas de riego intensivo, la parcela debe ser superior a 2.500 m².
 - En parcelas de riego, la parcela debe ser superior a 5.000 m².
 - b. La superficie en planta será como máximo de veinticinco (25) metros cuadrados y una profundidad no superior a dos (2) metros. Estarán debidamente valladas y protegidas.
 - c. La ubicación de la alberca será la más adecuada en cuanto a cota, procurando el mínimo impacto visual de la misma, debiendo en la medida de lo posible aprovechar los desniveles del terreno.
 - d. Se deberá justificar de manera expresa la necesidad en relación al cultivo y la explotación de los productos agrarios, y la capacidad de la Alberca irá en relación a las necesidades justificadas. Deberá quedar demostrada fehacientemente la explotación agraria de la finca, por lo que, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia, se requiere informe por parte de la consejería competente en materia de agricultura sobre los cultivos de la parcela, así como

- la entrega de un informe de Justificación Agronómica redactado, firmado y visado por técnico competente.
- e. Será necesario aportar certificado de la comunidad de regantes sobre la disponibilidad de agua suficiente en relación a la capacidad de la alberca solicitada.
- f. Con carácter general, queda prohibida la construcción de albercas, estanques o aljibes si no queda garantizado y certificado el derecho a agua.
- IV. Condiciones para la instalación de Colmenas de abejas.
- a. Su instalación requerirá autorización municipal y dependerá de la ubicación propuesta, que siempre cumplirá las distancias mínimas establecidas en el Real Decreto 209/2002, que establece en su art. 8:
- Distancia a núcleos urbanos 400 m.
 - Distancia viviendas rurales e instalaciones pecuarias 100 m.
 - Distancia carreteras nacionales 200 m.
 - Distancia carreteras comarcales 50 m.
 - Distancia caminos vecinales o pistas forestales 25 m.
- b. La instalación de la colmena podrá llevar aparejada la construcción de una nave de aperos, que deberá cumplir los condicionantes establecidos para dichas construcciones en el presente artículo.
- c. Deberá quedar demostrada fehacientemente la necesidad de instalar la colmena en función de la explotación por lo que, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente autorización municipal, se requiere informe de Justificación Agronómica redactado, firmado y visado por técnico competente, en el que se indiquen además los m² necesarios para la nave de aperos vinculada en función de las necesidades.
- V. Condiciones para la construcción de naves agrícolas: Se trata de otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.
- a. Deberán estar a una distancia del suelo urbano o urbanizable de al menos cien (100) metros.
- b. Guardarán asimismo una distancia mínima de cien (100) metros a cualquier otra construcción.
- c. El sistema constructivo se basará en un esquema de 1 o 2 crujías, en una sola planta, disponiéndose volúmenes prismáticos.
- d. La superficie de la parcela será al menos la de la Unidad Mínima de Cultivo, es decir:
- Para parcelas de regadío intensivo: 2.500 m².
 - Para parcelas de regadío extensivo: 5.000 m².
 - Para parcelas de secano: 30.000 m².
- e. La superficie máxima de la edificación (entendiéndose como la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal) será la siguiente, en función de la superficie de la parcela de cultivo:
- Para parcelas de superficie entre 2.500 y 5.000 m² -40 m².
 - Para parcelas de superficie entre 5.000 y 30.000 m² -60 m².
 - Para parcelas de superficie mayor de 30.000 m² -150 m².
- f. Las superficies indicadas en el punto anterior serán máximas, pero en todo caso la dimensión de la nave será la mínima imprescindible necesaria en función del cultivo existente y de la maquinaria de que se dispone, que deberá quedar debidamente justificada en la documentación que se acompañe a la solicitud.
- g. Deberá quedar demostrada fehacientemente la explotación agraria de la finca, por lo que, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia, se

requiere informe por parte de la consejería competente en materia de agricultura sobre los cultivos de la parcela, así como la entrega de un informe de Justificación Agronómica redactado, firmado y visado por técnico competente, en el que se indiquen los m² necesarios en función de las herramientas, maquinaria, etc. requeridos.

- h. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros con carácter general, pudiendo aumentar esta altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.
- i. La separación a linderos, entendiéndose como la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste, corresponderá a una distancia mínima de diez (10) metros a cualquier lindero o camino.
- j. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- k. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
- l. No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

VI. Condiciones estéticas a cumplir en las edificaciones reguladas en el presente artículo:

a. Paramentos:

En el acabado de la fachada se utilizarán materiales y acabados semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención o que armonicen con los mismos.

Los cerramientos se acabarán preferentemente con muros de mampostería de piedra, normalmente en pizarra, o bien con acabado enfoscado y maestreado, siempre en color blanco. Se prohíben los revestimientos cerámicos o vitrificados, ladrillo visto, hormigón visto, bloques de hormigón vistos, paneles prefabricados de cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, etc. Se prohíbe el uso de cualquier material distinto del de fachada en los zócalos.

b. Tipología de huecos:

Queda totalmente prohibida la composición incompleta de la fachada para la solicitud de la licencia.

Los huecos tendrán proporción rectangular, evitándose la presencia de huecos circulares y en arco en la formalización de los mismos. La disposición de los mismos será aleatoria, siendo la proporción de huecos y macizos siempre inferior a 0,45.

El hueco de acceso (hará las veces de acceso a aparcamiento) tendrá las mínimas dimensiones necesarias para su funcionalidad con un máximo de tres (3) metros de ancho.

Si se opta por una solución constructiva con dintel visto, será siempre dintel de madera.

c. Carpinterías:

Las carpinterías de puertas, portones y ventanas podrán ser de madera, metálicas o de PVC pero siendo su acabado siempre dentro de la gama de los marrones oscuros.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color y PVC blanco.

El acristalado de ventanas y demás huecos se realizará con vidrio transparente prohibiéndose los vidrios de color.

d. Cubiertas:

Se prohíbe la cubierta inclinada de teja cerámica, así como soluciones formales de cubierta ajenas al modo de construir tradicional (cubiertas tipo alpino, mansardas...).

Se prohíben igualmente cubriciones cerámicas, de fibrocemento, tejas de hormigón o cemento, revestimientos bituminosos, cubiertas de uralita, etc.

La solución permitida corresponde a la cubierta plana de launa o similar, solución tradicional y ampliamente utilizada en la zona.

Los aleros se construirán con losas de pizarra sobresaliendo de la fachada. Las chimeneas serán rematadas con un sombrero formado por una laja y una piedra castigadera.

VII. Cercado de fincas. Se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

El vallado o cercado de fincas se realizará siempre con malla cinegética, según los requisitos establecidos en la legislación sectorial vigente, y los postes podrán ser de madera o metálicos.

En caso de utilizar algún tipo de cimentación de hormigón o bloques de hormigón para los postes, dichos elementos de sujeción no podrán quedar vistos en ningún momento.

Las vallas o cercados se situarán a una distancia mínima del borde de caminos de uno con cinco (1,5) metros.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal (artículo 52 de la LOUA).

Las instalaciones o construcciones contenidas en el presente artículo se podrán implantar siempre que no sean usos o instalaciones expresamente prohibidos en la normativa sectorial del suelo no urbanizable protegido en el que se ubique la parcela.

Artículo 5.22. Viviendas vinculadas a la explotación de recursos primarios.

Se podrán autorizar viviendas vinculadas a la explotación de recursos primarios en suelo no urbanizable siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. La explotación a la que esté vinculada se sitúe a más de 2 km del suelo urbano y urbanizable.

b. Quede demostrado inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

c. En caso de existir restos de edificaciones preexistentes, cuando quede demostrada la inviabilidad de la rehabilitación o cuando la nueva ubicación propuesta sea más adecuada desde el punto de vista ambiental que la existente. En cualquier caso, la construcción de la nueva edificación requerirá la demolición de los restos (siempre que no ostenten ninguna protección) y la restauración del terreno.

d. La superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubique. En cualquier caso la superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

e. La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será la unidad mínima de cultivo.

f. Las viviendas se construirán en una única planta. De manera excepcional podrán autorizarse dos alturas en las edificaciones residenciales cuando el proyecto se adapte a

la topografía del terreno y signifique una solución más integrada desde el punto de vista paisajístico.

g. Las nuevas construcciones adoptarán las características constructivas del punto «VI. Condiciones estéticas» del artículo anterior.

h. No esté expresamente prohibido en la normativa sectorial del suelo no urbanizable protegido en el que se ubique la parcela.

i. Siempre que se cumplan las condiciones de ubicación establecidas en el siguiente artículo de la presente normativa, a fin de evitar la posibilidad de formación de nuevos asentamientos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable (artículo 52 de la LOUA).

Artículo 5.23. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

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

a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a:

- 150 m con otras edificaciones existentes o permitidas.
- 250 m con el límite del suelo clasificado como urbano o urbanizable de Carataunas.
- 100 m con el límite de las áreas de servicio de la autovía.

b. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones.

Artículo 5.24. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

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

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

Artículo 5.25. Actuaciones en edificaciones existentes.

1. En el municipio de Carataunas se destaca la presencia de abundantes edificaciones aisladas; y es por este motivo, por lo que el Ayuntamiento (con la colaboración de Diputación) ha realizado un Inventario de edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

2. El inventario de edificaciones o construcciones existentes en el suelo no urbanizable estará compuesto por los elementos identificados en el catastro rústico vigente a fecha de la aprobación definitiva del Plan General. La actualización o modificación de dicho inventario tendrá el carácter de innovación del planeamiento general.

3. Las edificaciones existentes, siempre que no sean ilegales o sobre ellas no se haya abierto ningún expediente disciplinario o de restitución del orden jurídico perturbado, podrán rehabilitarse para los usos permitidos en la normativa sectorial de las distintas clases de suelo no urbanizable, siempre manteniendo la ocupación y condiciones de implantación de dichas edificaciones. Las actuaciones que podrán realizarse sobre ellas, dependerán de su situación jurídica según lo establecido en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. En edificaciones existentes, además de los usos propios del suelo no urbanizable (explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga), solamente podrán desarrollarse usos y actividades que sean consideradas de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, siempre que sean compatibles con el régimen de protección que, en su caso, resulte de aplicación.

5. Las Actuaciones de Interés Público requerirán 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.

6. En cuanto a la posibilidad de acceder a Infraestructuras para las edificaciones e instalaciones existentes, ésta dependerá de la situación jurídica en la que se encuentren, según lo establecido en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

7. Se deberán garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad contempladas en el artículo 7 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 5.26. Otros usos, instalaciones o construcciones en Suelo No Urbanizable.

1. Siempre que no esté expresamente prohibido en la normativa sectorial de la zona de Suelo No Urbanizable en el que se plantee la actuación, se permiten con carácter general los siguientes usos:

- Usos vinculados a la explotación de recursos primarios (agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga).

- Las redes e instalaciones de infraestructuras necesarias.

2. Se permiten además usos, instalaciones o construcciones vinculados a actuaciones de interés público, definidas estas como actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico de no urbanizable. Dichas actuaciones de interés público habrán de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Estas 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, como por ejemplo las actividades recreativas de carácter público, pero en ningún caso usos residenciales.

3. Las Actuaciones de Interés Público requerirán 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.

4. En cualquier caso, estas actuaciones se someterán a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les correspondan en aplicación de la legislación ambiental vigente.

5. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos o instalaciones en suelo no urbanizable:

- Piscinas de uso privado.

- Instalación temporal o permanente de contenedores de obra y acopio de materiales, incluidos arenas, si no están vinculados a una obra autorizada y con licencia municipal.

- Instalación de contenedores de transporte para su uso como almacén o naves de aperos.
 - Asentamientos de caravanas u otros vehículos fuera de zonas autorizadas.
 - Actividades industriales en grado 1, definidas en el Capítulo III del Título X de la presente Normativa.
 - Campos de golf.
6. Quedan asimismo prohibidos todos aquellos usos incompatibles con la legislación sectorial aplicable a los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica en su ámbito.

Sección 3.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Subsección primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 5.27. Zonificación.

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

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Zona de Dominio Público Viario.
2. Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidrológico. Zona de Dominio Público Hidráulico y Zona de servidumbre.
3. Suelo no urbanizable de especial protección: Vía Pecuaria.
4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación Medioambiental: Montes Públicos.
5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación Medioambiental: Hábitats de Interés Comunitario (HIC).
6. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Espacios Naturales Protegidos. Parque Natural de Sierra Nevada.
7. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Zonas de Especial Conservación (ZEC) y/o Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA).

Artículo 5.28. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras. Zona de Dominio Público viario.

1. El presente PGOU contiene los siguientes sistemas viarios afectos a dominio público u otras zonas de protección. En el caso de Carataunas este sistema viario se encuentra representado en el Plano de Ordenación 01 Clasificación y afecciones, compuesto por la A-4132 y la GR-4200:

a. Pertenecientes a la red Autonómica. En las carreteras pertenecientes a la red autonómica, se tendrán en cuenta las siguientes zonas de protección:

- Zonas de Dominio Público Adyacente, que según lo dispuesto en el artículo 12.1 de la LCA, están formadas por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, 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 la zona de dominio público adyacente, podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

- Zonas de Servidumbre, que según lo dispuesto en el artículo 54 de la LCE, son las dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

- Zonas de Afección, según lo dispuesto en el artículo 55.1 de la LCA, son las 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 cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica.

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

- Zonas de no Edificación, según lo dispuesto en el artículo 56.1 de la LCE, son dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

b. Pertenecientes a la red provincial. En las carreteras pertenecientes a la red provincial, se tendrán en cuenta las siguientes zonas de protección:

- Zonas de Dominio Público Adyacente. Será la misma que la delimitada para la red autonómica en el artículo anterior.

- Zonas de Servidumbre. Será la misma que la delimitada para la red autonómica en el artículo anterior.

- Zona de Afección, que según lo dispuesto en el artículo 55 de la LCA consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. Respecto a la realización de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

- Zona de no edificación, que según lo dispuesto en el artículo 56.1, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. Respecto a la realización de obras de construcción, reconstrucción o ampliación se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Se requerirá la correspondiente autorización sectorial de la administración competente para la implantación de actuaciones en estos espacios.

3. Se consideran usos prohibidos todos aquellos que impidan preservar adecuadamente tanto la condición física de las vías, mediante una conservación y explotación adecuadas, como su condición funcional, evitando que se degrade por usos ajenos a su función o por actuaciones perjudiciales para ésta.

También se consideran usos prohibidos aquellos que se consideren incompatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

Artículo 5.29. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidrológico. Zona de Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en el plano territorial de Clasificación y Categorías del suelo, por formar parte de los cauces existentes en el término municipal. Comprende la zona de dominio público más la zona de servidumbre.

2. Se entiende por cauce, el terreno cubierto por las aguas en las máximas incluyen en esta categoría las áreas así señaladas en los planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos por formar parte de los cauces existentes en el término municipal.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio), siendo necesario en todo caso la consecución de las correspondientes autorizaciones del organismo de cuenca competente derivadas de la aplicación de la normativa, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

5. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente y cuyos usos permitidos serán exclusivamente los siguientes:

- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera.
- Usos de ocio y recreo.

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo siguiente:

- El uso agrícola característico.
- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera.
- Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.
- Usos de ocio y recreo.

- Se supedita la obtención de licencias municipales a la consecución de autorización por el organismo de cuenca competente.

6. Si el desarrollo del PGOU requiera actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrición de los mismos, ya que estas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarreo de tormentas generan. Estas intervenciones requerirán en todo caso autorización expresa del organismo de cuenca.

7. Conforme a lo establecido en el Decreto 189/2002, que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren. Con carácter general, las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute de los ciudadanos del medio ambiente hídrico, estando permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios.

8. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el art. 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, 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 tal efecto, se entiende como 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 período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

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

10. En las zonas de suelo urbano donde la zona de servidumbre se adapta a las alineaciones de las fachadas existentes por verse afectada por las mismas, las construcciones futuras que en su caso sustituyan a las existentes deberán retranquearse 5 metros a cada lado del dominio público con el objetivo de recuperar la citada zona de servidumbre.

11. Con carácter general, se requerirá la correspondiente autorización sectorial de la administración competente para la implantación de actuaciones en los ámbitos descritos en el presente artículo.

12. En general, se consideran usos prohibidos todos aquellos que impidan los usos comunes generales, especiales y privativos dispuestos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), y en concreto:

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección, fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudieran constituir un peligro de contaminación o degradación del D.P.H.

- Todos aquellos usos incompatibles con las limitaciones impuestas en la legislación vigente en materia de aguas para cada una de las zonas del D.P.H. y las zonas inundables.

Artículo 5.30. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano T.OE.01, de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. La vía pecuaria que afecta a Carataunas es la Cañada Real de Sierra Nevada a Málaga, clasificada mediante la Orden Ministerial de fecha 07/09/1971, publicada en el BOE del 6 de octubre de 1971 y del BOP del 10 de noviembre de 1971.

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

3. Se requerirá la correspondiente autorización sectorial de la administración competente para la implantación de actuaciones en estos espacios.

4. Se consideran usos prohibidos:

- La publicidad, a fin de evitar la contaminación visual del paisaje, con la única excepción de los paneles de información o interpretación, carteles y signos que establezcan las Administraciones Públicas.

- Con carácter general queda prohibida la implantación en estos suelos de cualquier uso que resulte incompatible con el tránsito ganadero.
- La extracción de rocas, áridos y gravas.
- Los vertidos de cualquier clase.
- El asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza.
- El tránsito en vehículos motorizados no autorizados.
- Las ocupaciones o instalaciones de cualquier tipo no autorizadas.
- Cualquier otra acción constitutiva de infracción penal o administrativa.

Artículo 5.31. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Montes Públicos.

1. Se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas. En el presente PGOU se incluyen en esta categoría los Montes Públicos señalados en los planos de ordenación estructural del término municipal. Éstos son:

- GR-11103-JA Cuenca del Río Chico I.
- GR-11104-JA Cuenca del Río Chico II.
- GR-30039-AY Cerro de Arriba.
- GR-50036-AY Cerro Negro.

2. Tienen la consideración de montes públicos todos aquellos cuyo dominio público, propiedad privada o dominio útil corresponda a cualesquiera Administraciones Públicas u organismos o entidades públicas dependientes de las mismas.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la siguiente legislación específica:

- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía que desarrolla la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto de Montes 485/1962 del Estado.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

4. El ámbito de actuación queda supeditado a la resolución del deslinde aprobado y firme, que supone la delimitación del monte, conforme al artículo 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, así como lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

5. Además se establece una Zona de Influencia Forestal constituida por una franja circundante de los terrenos forestales que tendrá una anchura de 400 metros, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.

6. Según el apartado 32 del Artículo Único de la Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica el artículo 50 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, sobre restauración de los terrenos forestales incendiados, queda prohibido el cambio de uso forestal al menos durante 30 años y toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.

7. Se requerirá la correspondiente autorización sectorial de la administración competente para la implantación de actuaciones en estos espacios.

8. Usos prohibidos:

- Quedan prohibidos en los terrenos forestales cualquier tipo de actuación urbanística, así como el resto de usos no autorizables de acuerdo con la LFA, su Reglamento o Planes de Protección de Recursos Naturales que puedan aprobarse para el municipio.

- No se permiten asimismo el resto de usos prohibidos con carácter general para todo el suelo no urbanizable en el artículo 5.26. Otros usos, instalaciones o construcciones en Suelo No Urbanizable de la presente Normativa.

Artículo 5.32. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación medioambiental: Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

1. Se incluyen en esta categoría los Hábitats de Interés Comunitario, señalados en los planos de ordenación estructural del término municipal. En el término municipal de Carataunas aparecen numerosos HIC. Son los siguientes:

- 6220_1: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea. Subtipo: pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneo (Lygeo-Stipetea). Constituye el único HIC prioritario del municipio.
- 92AO_2: Bosques galería de Salix alba y Populus alba. Subtipo: saucedad predominantemente arbustiva o arborescente.
- 5110_1: Formaciones estables de xerotermófilas de Buxus sempervirens en pendientes rocosas (Berberidiom pp). Subtipo: espinares y orlas húmedas.
- 5330_6: Matorrales áridos y semiáridos (matorrales termomediterráneos preestépicas). Subtipo: matorrales de sustitución termófilos con endemismos.
- 5330_3: Matorrales áridos y semiáridos (matorrales termomediterráneos preestépicas). Subtipo: retamares termófilos mediterráneos y similares.
- 5330_5: Matorrales áridos y semiáridos (matorrales termomediterráneos preestépicas). Subtipo: Tomillares termófilos y xerófilos mediterráneos.
- 6430: Megaforbios eutrofos hidrófilos de las orlas de llanura y de los pisos montano y alpino.
- 6420: Prados húmedos mediterráneos: hierbas altas del Molinion-Holoschoeniom.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Directiva 92/42/CEE, de 21 de mayo de 1992, del Consejo Europeo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y el R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Al encontrarse protegidos por su correspondiente normativa ambiental, cualquier actuación que pueda afectar a estos hábitats y sus especies deberá valorarse adecuadamente con objeto de evitar o minimizar sus posibles incidencias, tal y como se establece en el artículo 5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

3. Se requerirá la correspondiente autorización sectorial de la administración competente para la implantación de actuaciones en estos espacios.

4. En estos suelos se prohíbe:
- Recoger, así como cortar, arrancar o destruir intencionalmente en la naturaleza dichas plantas, en su área de distribución natural.
 - La posesión, el transporte, el comercio o el intercambio y la oferta con fines de venta o de intercambio de especímenes de dichas especies recogidos en la naturaleza, excepción hecha de aquellos que hubiesen sido recogidos legalmente antes de que la presente Directiva surta efecto.
 - No se permiten asimismo el resto de usos prohibidos con carácter general para todo el suelo no urbanizable en el artículo 5.26. Otros usos, instalaciones o construcciones en Suelo No Urbanizable de la presente Normativa.

Artículo 5.33. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación medioambiental. Espacio Natural Protegido. Parque Natural de Sierra Nevada.

1. Se incluyen en esta categoría el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación medioambiental. Espacios Protegidos de Sierra Nevada. Parque Natural de Sierra Nevada señalado en el Plano T.OE.01, de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales.

2. Estos espacios cuentan con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) aprobados mediante Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada. Según el presente D. 238/2011, se zonifican los espacios del Parque Nacional y Natural de Sierra Nevada, regulando los usos y actividades permitidas y prohibidas

según el grado de conservación, protección y/o antropización presente en el mismo. En el caso del ámbito del término municipal de Carataunas que queda inserto dentro del Parque Natural de Sierra Nevada, se zonifica según el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Sierra Nevada y el Plan Rector de Uso y Gestión de la siguiente manera:

a) Zonas de Regulación Especial (ZONAS B).

- Tienen esta consideración las áreas con importantes valores ecológicos, en las que es prioritaria su conservación. Algunas presentan diversos tipos de aprovechamiento, principalmente forestal, ganadero y cinegético, vinculados a recursos renovables, compatibles con los objetivos establecidos. La propia acción del hombre ha coadyuvado en la conservación de los altos valores ambientales que estos ecosistemas albergan.

- Se incluyen en esta categoría formaciones climácicas, vegetación con flora amenazada (Ley 8/2003, de 28 de octubre), áreas de interés faunístico y alto valor paisajístico.

- El criterio general de ordenación es el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales. La conservación de la biodiversidad y la obtención de aprovechamientos quedan equiparados como objetivos. Se promueve la multifuncionalidad de los espacios forestales.

- Con carácter general, la regulación en estas áreas persigue hacer compatibles los usos científico-didácticos, el uso público controlado y los aprovechamientos primarios en régimen extensivo. La rehabilitación o nueva construcción de infraestructuras y edificaciones sólo se permite cuando está asociada a los usos compatibles (fundamentalmente ganadero y forestal) y a la conservación y gestión del espacio. Se limitan los cambios de uso del suelo.

- En el Parque Natural de Sierra Nevada se incluyen en este nivel de protección cuatro áreas diferenciadas, de las que en Carataunas están presentes dos (B2 y B3).

B2. Arbolado Naturalizado.

- Esta subzona está integrada por las repoblaciones forestales realizadas con distintas especies de coníferas (*Pinus halepensis*, *Pinus nigra*, *Pinus sylvestris*, *Pinus pinaster* y ocasionalmente *Cedrus atlantica*) y las formaciones de castaño (*Castanea sativa*), eminentemente forestales (fuera de las áreas de cultivo). Son siempre formaciones con una componente ecológica y paisajística muy importante.

En algunos casos, estas formaciones presentan en su composición proporciones minoritarias de arbolado autóctono (sobre todo encina y roble).

- El criterio de ordenación de estas zonas es el de garantizar su multifuncionalidad, favoreciendo una producción sostenible de las masas compatible con el uso social y recreativo mediante la conservación y mejora del paisaje y la adecuación de zonas de ocio forestales. De igual importancia se considera la recuperación progresiva de las masas forestales autóctonas, compatibilizando el aprovechamiento con la diversidad y mejora de las especies forestales tanto arbóreas, como arbustivas o del matorral.

- Se limitan los cambios de uso del suelo. La rehabilitación o implantación de nuevas infraestructuras y edificaciones se autoriza únicamente vinculada a los usos del espacio forestal, así como a la gestión y uso público del mismo.

B3. Zonas con vegetación de medios higrófilos.

- Esta categoría abarca todos los hábitats ligados a cursos de agua, borreguiles, rezumes, acequias, y otros ambientes en donde la presencia permanente o temporal del agua ha generado ambientes de singular importancia ecológica y paisajística.

- Dado el carácter reliquia de las condiciones húmedas y frías de estos hábitats en Sierra Nevada, son, en general, zonas de gran importancia en el mantenimiento de especies de flora y fauna amenazadas o con distribución muy reducida. Son áreas de vital importancia en el funcionamiento general del ecosistema en Sierra Nevada por su alta productividad primaria, por el papel de refugio para las especies de otros ambientes y por contener especies exclusivas del medio acuático muy sensibles a la acción del hombre.

- Incluye a un importante grupo de comunidades asociadas a cursos de agua en los que se encuentran saucedas, alamedas, fresnedas, zarzales, juncales, adelfares,

tarayales, herbazales húmedos, borreguiles, etc., todas ellas con un alto interés desde todos los puntos de vista, que es necesario preservar.

- Como criterio general de ordenación, se admiten aquellos usos y aprovechamientos que garanticen la integridad y calidad de las condiciones ecológicas que permiten el desarrollo de los hábitats de cursos de agua, prestando, por tanto, especial interés al mantenimiento de los caudales ecológicos (exigencia de cumplimiento de caudal mínimo en extracciones y derivaciones de agua) y de los objetivos de calidad de los cauces (ordenación de actividades que generan vertidos líquidos). Se limitan aquellas actuaciones que pueden interferir en la dinámica fluvial de estas áreas, como los encauzamientos o entubaciones, y alterar su calidad (vertidos) y, en especial se condicionan las actuaciones que afecten a la red de acequias de careo y tradicionales.

- A pesar de la alta fragilidad de estas áreas frente a la acción antropógena (en particular a la contaminación química) poseen una importante capacidad de recuperación, por lo que admiten determinados trabajos silvícolas sobre la vegetación riparia en el contacto con zonas de cultivos, o la limpieza de los cauces de acequias realizados a la manera tradicional.

b) Zonas de regulación común (ZONAS C).

Tienen esta consideración, aquellas áreas que exhiben un estado de naturalidad más bajo, coexistiendo aprovechamientos muy diversos, en cuanto a calidad e intensidad. La actividad humana es importante, pero con grados de intensidad muy variable, y supone el factor principal que regula la dinámica de esta porción del ecosistema.

En el municipio de Carataunas están presentes las zonas de regulación C1.

C1. Áreas de Matorral Serial.

-Tienen esta consideración, espacios de vocación forestal que, aun contando con valores ecológicos, ambientales o paisajísticos de relativa importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, o bien son zonas en estado incipiente de desarrollo dentro de la dinámica vegetal. Si bien se trata, por lo general, de áreas con potencial de recuperación y valor ambientales menores que las zonas de regulación especial, constituyen una categoría con un grado de naturalidad todavía alto que debe intentar conservarse y mejorarse.

- Se incluyen en esta subcategoría un amplio grupo de unidades vegetales, eminentemente forestales, que abarcan desde matorrales seriales que no presentan poblaciones importantes de flora o fauna protegida, hasta zonas que habiendo sido alteradas, se encuentran en las primeras fases de recuperación.

Dentro de este grupo de comunidades se han incorporado retamares, formaciones de rasca e hiniesta, romerales, espartales, bolinares, tomillares, yesquerales, pastizales anuales, pastizales nitrófilos, tierras agrícolas marginales, áreas de escombreras y derrubios, taludes de carreteras, etc.

- Como criterio general de ordenación se tenderá a la recuperación y mejora ambiental de estas zonas encaminada a mejorar su naturalidad y vocación forestal.

En consecuencia, los cambios de uso en estas áreas deberán quedar restringidos a aquellas circunstancias en las que la transformación no presente otra alternativa.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Directiva 92/42/CEE del Consejo de Europa, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá, antes de su autorización, a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará en los términos previsto en el artículo 8 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, no siendo

aplicable esta determinación a las excepciones previstas en el artículo 2.d) del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

5. En lo relativo a la construcción, conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones, se atiende al epígrafe 5.4.8.3 del Anexo I del Decreto 238/2011, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.

a) Para la regulación de las parcelas mínimas para edificaciones y construcciones en el interior de los terrenos del Parque Natural, se tendrá en cuenta que las mismas han de justificar su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y normas de desarrollo, y los Planes de Ordenación del Territorio.

b) Asimismo, se regulará la distancia mínima que deberán guardar las edificaciones y construcciones respecto a otras edificaciones, construcciones, linderos, carreteras y caminos, cauces de agua y suelo urbano, en aras de evitar el deterioro de los recursos naturales y paisajísticos, así como la posible formación de núcleos urbanos.

c) Las características edificatorias externas de los edificios y construcciones que deberán ser adecuadas a su ubicación para garantizar la integración en el entorno y armonizar con la arquitectura popular preexistente.

d) Igualmente, se contemplarán en los planeamientos urbanísticos, las características o condiciones específicas para la implantación de las edificaciones y construcciones de interés público en suelo no urbanizable, correspondientes a los distintos usos susceptibles de autorización o de realización mediante comunicación previa de acuerdo con este Plan.

e) Asimismo, los planeamientos urbanísticos deberán reconocer e incorporar los correspondientes elementos incluidos en el Inventario de Recursos Geológicos y en el Inventario de Bienes Culturales, no inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, ubicados en suelo no urbanizable, y recogidos en los epígrafes 2.5.8, 4.1.2.10 y 4.1.6.2.

6. En lo referente al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales en los terrenos del Parque Natural en materia de fomento de energías renovables en infraestructuras y servicios públicos o particulares, se atiende al epígrafe 4.1.3 del Anexo I del Decreto 238/2011. Según este, las actividades primarias tradicionales, vinculadas al aprovechamiento de los recursos naturales se consideran, con carácter general, elementos esenciales para garantizar la conservación de dichos recursos siendo en muchos casos, el factor que ha modelado el paisaje y potenciado los valores naturales del espacio. En este sentido, se apuesta por su continuidad y se considera prioritario:

a) La divulgación de los beneficios que para el espacio puede tener la utilización racional de las energías renovables, así como para la promoción del uso de las mismas para los usos requeridos, teniendo en cuenta criterio del mínimo impacto visual y su disponibilidad y desarrollo tecnológico. Todo ello, de acuerdo con los objetivos del Plan Andaluz de Sostenibilidad Energética (2007-2013) y la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

b) Garantizar un adecuado desarrollo de las actividades industriales que pudieran desarrollarse en el espacio, en armonía con la conservación de los valores naturales existentes en el mismo.

c) Integrar criterios de minimización de impacto ambiental en el desarrollo de las propuestas del Plan Andaluz de Sostenibilidad Energética (2007-2013) en el ámbito territorial del Plan.

7. En lo relativo a las actuaciones sujetas a autorización o licencia urbanística dentro del Espacio Natural Protegido, se hará conforme al epígrafe 5.3.5. del Anexo I del Decreto 238/2011.

8. Para pasar de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable en el interior del Parque Natural de Sierra Nevada, requiere la modificación de la Zonificación del PORN, previa evaluación ambiental favorable, y la publicación de Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

9. Se consideran usos prohibidos los que así quedan especificados en el Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.

No se permiten asimismo el resto de usos prohibidos con carácter general para todo el suelo no urbanizable en el artículo 5.26. Otros usos, instalaciones o construcciones en Suelo No Urbanizable de la presente Normativa.

Artículo 5.34. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Zonas de Especial Conservación y Zonas de Especial Protección para las Aves.

1. Se incluyen dentro de esta categoría los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica, relativa a medioambiente. Zonas de Especial Conservación. Zonas de Especial Protección para las Aves. En el caso de Carataunas, se corresponde con el ZEC y ZEPA ES6140004. Aparecen correctamente grafiados en el plano de ordenación de clasificación y afecciones.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la siguiente legislación específica:

- Directiva 92/43/CEE, del 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestre (Directiva Hábitats).

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados LIC como Zona Especial de Conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Se requerirá la correspondiente autorización sectorial de la administración competente para la implantación de actuaciones en estos espacios.

4. Se consideran usos prohibidos los que así quedan especificados en el Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.

No se permiten asimismo el resto de usos prohibidos con carácter general para todo el suelo no urbanizable en el artículo 5.26. Otros usos, instalaciones o construcciones en Suelo No Urbanizable de la presente Normativa.

Subsección segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística

Artículo 5.35. Ordenación del SNU EP por Planificación Territorial PEPMF «Alpujarra Alta».

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en los planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos, cuya delimitación viene expresada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Granada (en adelante, PEPMF). Ficha de síntesis Alpujarra Alta, aprobado con la Resolución de 6 de marzo de 1987 y publicado con la Resolución de 14 de febrero de 2007, al cual se remite, y en especial a su Norma 46 en relación a las determinaciones específicas de regulación de usos, a través de la realización de un Plan Especial de Protección y Mejora del medio Rural de la Alpujarra Alta. Hasta que no se apruebe dicho Plan Especial, según el PEPMF, este espacio se regula por la Norma 41 del PEPMF, como un Paisaje Agrario Singular (AG).

2. Se entienden como Paisajes Agrarios Singulares, aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

3. En estos espacios se prohíbe:

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

- b) Las industrias no agrarias incompatibles con el medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y a la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3 h).
- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso, será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 5.36. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística. Georrecurso. Cataclasitas de la Cueva.

1. El patrimonio geológico y la geodiversidad forman parte del Patrimonio Natural. Éste, es un recurso científico y didáctico capaz de interpretar el pasado de la Tierra, y la evolución experimentada por los seres vivos que la han habitado. Permite la comprensión de los procesos actuales, junto con la elaboración de estrategias de desarrollo sostenible adaptadas a los nuevos paradigmas globales. Constituyen así, el soporte de hábitats, ecosistemas y paisajes, así como de las relaciones y procesos dinámicos que en ellos se producen siendo un grave revulsivo para el desarrollo sostenible de las áreas rurales. El Inventario Andaluz de Georrecurso (IAG), incluye la valoración del interés científico, didáctico y turístico de los enclaves seleccionados, así como diagnósticos detallados y precisos sobre la calidad, potencialidad de utilización activa y estado de conservación de los hitos más significativos de la geología andaluza.

2. El PGOU recoge el georrecurso inventariado por el IAG para el término municipal de Carataunas, y le otorga protección especial a los efectos de su conservación y valoración. El georrecurso presente son las Cataclasitas del Barranco de la Cueva.

3. Los georrecurso, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística a los efectos de la aplicación de las directrices de conservación que establezca el Inventario Andaluz de Georrecurso. Las medidas para la conservación de éstos, que establezca el órgano competente en la aplicación de las estrategias del IAG, prevalecerán sobre otras determinaciones de carácter sectorial que incidan sobre los terrenos comprendidos en el ámbito de los mismos.

4. En los georrecursos, sólo estarán permitidos los usos agrarios y las actividades científicas, didácticas, de ocio y recreativas, siempre que no afecten a las características de los mismos, y que resulten compatibles con el objetivo de asegurar la conservación de su integridad en el marco de las estrategias del IAG y normativa del sector aplicable.

5. En estos espacios se prohíbe expresamente el trazado de nuevos tendidos eléctricos aéreos, las instalaciones de energía eólica o solar, las instalaciones de telecomunicaciones y las actividades extractivas.

No se permiten asimismo el resto de usos prohibidos con carácter general para todo el suelo no urbanizable en el artículo 5.26. Otros usos, instalaciones o construcciones en Suelo No Urbanizable de la presente Normativa.

Sección 4.ª Medidas de Protección Contra Incendios Forestales

Artículo 5.37. Plan Local de emergencia por incendios forestales.

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

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 26.1 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales «Sin perjuicio de la aplicación de las normas específicas que sobre el uso del fuego o la realización de determinadas actividades vengan establecidas en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y demás normativa aplicable, los titulares de viviendas, urbanizaciones o instalaciones de cualquier índole ubicadas en Zona de Influencia Forestal, adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse».

Artículo 5.38. Plan de autoprotección.

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

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

En cumplimiento de los artículos 26, 32 y 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/99, así como los artículos 24 y 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios Forestales, este Plan determina:

- Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, viviendas, campings e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro o Influencia Forestal, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen

labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán elaborar el preceptivo Plan de Autoprotección.

- El Plan de Autoprotección será elaborado, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, viviendas, camping, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.

El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento, y remitida copia del mismo, una vez diligenciada la entrada en el Ayuntamiento, a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de Granada. El plazo de presentación de este plan será de seis meses como máximo a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

Artículo 5.39. Instalaciones en Terrenos Forestales o Zonas de Influencia Forestal.

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

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

b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

c) En aquellas promociones o reformas en las que sea obligatoria la faja de 15 metros establecida por la normativa sobre incendios forestales, en todo su perímetro o en parte, ha de recogerse de forma expresa en la licencia de inicio de la obra, que previamente al comienzo de los trabajos de construcción tiene que estar realizada la faja de seguridad. La obligación del mantenimiento de esta faja será de la promotora hasta que se produzca la venta de los inmuebles, correspondiendo entonces a los propietarios de los mismos.

d) En caso de que la promotora no sea propietaria de los terrenos donde radique la faja de seguridad, deberá existir una servidumbre sobre este terreno que permita su construcción y mantenimiento posterior. Esta servidumbre debe estar constituida de forma previa a la concesión de autorización de inicio de las obras.

Artículo 5.40. Determinaciones establecidas por el órgano competente en materia forestal.

Las determinaciones básicas y parámetros de referencia establecidos en las distintas categorías de suelo no urbanizable para la red de acción de los planes de prevención de incendios y de los planes de autoprotección, lo serán sin perjuicio de las determinaciones que en su caso establezca el órgano competente en materia forestal.

Artículo 5.41. Condiciones sobre materiales de construcciones en terreno forestal.

Cualquier edificación o instalación que se localice en terrenos forestales, deberá obligatoriamente utilizar materiales no combustibles en elementos exteriores y en caso de madera, deberá tener un tratamiento ignífugo.

Sección 5.ª Medidas de Protección de la Vegetación y la Fauna

Artículo 5.42. Disposiciones generales.

1. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats, así como en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad,

Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, Acuerdos de 18 de enero de 2011 y de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos, y Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad.

2. Es objeto es la protección, conservación y recuperación de la flora y la fauna silvestres y sus hábitat, así como la regulación y fomento de la caza y la pesca para la consecución de fines de carácter social, económico, científico, cultural y deportivo, según lo dispuesto en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de Flora y Fauna Silvestres en Andalucía.

3. Quedan excluidos de este ámbito los animales de especies domésticas, los utilizados para experimentación científica, los usados ordinariamente en actividades laborales, y las especies dedicadas al aprovechamiento agrícola y ganadero.

4. Las especies silvestres, especialmente las amenazadas y sus hábitats, se protegerán conforme a las limitaciones y prohibiciones dispuestas en dicha Ley y normas que la desarrollen, frente a cualquier tipo de actuaciones o agresiones susceptibles de alterar su dinámica ecológica.

Artículo 5.43. Protección de la avifauna.

Los elementos estructurales de las líneas eléctricas no interrumpirán la circulación de la fauna silvestre.

A efectos de la protección de la avifauna deberá de cumplirse lo dispuesto en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión, así como lo dispuesto en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen las medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO VI

Publicidad e información urbanística

CAPÍTULO I

Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 6.1. Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

CAPÍTULO II

Información de las determinaciones de los planes a los administrados

Artículo 6.2. La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

00327966

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Cédulas urbanísticas.

Artículo 6.3. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará en el Ayuntamiento un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 6.4. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca.
- e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
- h. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento de Carataunas.
- i. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento de Carataunas podrá exigir la Cedula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 6.5. Consultas que requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 6.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TÍTULO VII

Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 7.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Carataunas, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de la infraestructura, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 7.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

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

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Carataunas, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

00327966

Artículo 7.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II**Instrumentos de ordenación****Artículo 7.4. Definición y clases.**

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.
- b. Planes Parciales de Ordenación, desarrollo de los Planes de Sectorización.
- c. Planes Especiales, que podrán ser:
 - * En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
 - * En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.
 - * Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.

d. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.

e. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

f. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 7.5. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 7.6. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 7.7. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación pormenorizada de ámbito urbano tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de Normas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento.

Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

* Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

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

* Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

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

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

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

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

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

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones.

Igualmente expondrán los siguientes extremos:

* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

* Relación existente entre las determinaciones y Especial, y las correspondientes del Plan General.

Previsiones del Plan.

b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

8. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 7.8. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle según lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

CAPÍTULO III

Instrumentos de gestión

Artículo 7.9. Definición y clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a. De gestión sistemática.
- b. De gestión asistemática.

Artículo 7.10. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 7.11. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 7.12. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

00327966

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

Artículo 7.13. Elección del Sistema de actuación.

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

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.14. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 7.15. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.16. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 7.17. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c. La imposición de contribuciones especiales por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b. La normalización de fincas.

Artículo 7.18. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

Artículo 7.19. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento objetivo.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 7.20. Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 7.21. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 7.22. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

CAPÍTULO IV**Instrumentos de ejecución****Artículo 7.23. Clases de proyectos.**

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

- a. De urbanización.
- b. De parcelación.
- c. De edificación.
- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De actividades e instalaciones.

Artículo 7.24. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además, se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento de Carataunas mediante la oportuna Ordenanza podrá, si así lo decide, determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 7.25. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos artículo 7.26 Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

5. Los proyectos de Urbanización deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos como:

- Contaminación y erosión del suelo.
- Cambios en la geomorfología y topografía.
- Alteración del paisaje.
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.
- Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

6. Los proyectos de Urbanización habrán de controlar la escorrentía superficial con un diseño tal que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

Además se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas y en su caso, económicas y administrativas, de obras y servicios.

Artículo 7.27. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 7.28. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 7.29. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 7.30. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

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

- a. Obras en los edificios.
- b. Obras de demolición.
- c. Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración.

Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

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

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

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

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

5. Los proyectos de nueva planta sólo podrán referirse a una única parcela o a varias parcelas siempre que éstas sean colindantes y presenten una fachada continua.

Artículo 7.31. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 7.32. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 7.33. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 7.34. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o

del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h. Soportes publicitarios cerrados exteriores, incluidos todos los que no estén en locales.

i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j. Vertederos de residuos o escombros.

k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

n. Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.

o. Adecuaciones naturalistas o deportivas.

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a. Vallados de obras y solares.

b. Sondeos de terrenos.

c. Apertura de zanjas y calas.

d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f. Instalación de grúas.

Artículo 7.35. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la

actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plana de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 7.36. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 7.37. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO VIII

Intervención Municipal para el control de la edificación y el uso del suelo

CAPÍTULO I

Licencias Urbanísticas

Sección 1.ª Actividades sujetas y clases de licencias

Artículo 8.1. Actividades sujetas a licencia y a declaración responsable.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 169 y 169 bis de la LOUA.

Artículo 8.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 169 de la LOUA.

Sección 2.ª Licencia de Parcelación

Artículo 8.3. Parcelación Urbanística.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 66 de la LOUA.

Artículo 8.4. Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento

y gestión citados en el apartado anterior, de acuerdo con el correspondiente proyecto de reparcelación, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 3.ª Licencia de Obras, declaración responsable y comunicación previa

Artículo 8.5. Clases de licencias de obras.

1. La licencia urbanística de obras puede ser:

a. De urbanización.

b. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

2. El otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

3. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

4. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

Artículo 8.6. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 8.7. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

00327966

- a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
 - d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
 - e. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - f. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
 - g. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - h. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
 - i. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
 - j. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
 - k. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles
 - l. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aun cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.
3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.
4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.
5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Artículo 8.8. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:
 - a. Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.
 - b. Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.
 - c. La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d. La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.

e. Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

2. Cuando las actuaciones del apartado anterior requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación no podrá presentarse la declaración responsable sin que la misma se acompañe de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

3. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

4. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b. La no presentación, ante la Administración competente de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c. La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d. El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

5. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a. Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b. El inicio de las obras.

c. Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

6. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o actuación comunicada facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 8.9. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no

constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Sección 4.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 8.10. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán autorización específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia, declaración responsable o comunicación previa.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

- a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
- b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
- c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d. Informe del Servicio Municipal de agua.
- e. Longitud de la zanja en metros.

Sección 5.ª Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos

Artículo 8.11. Licencia de Primera Utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Normas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

b. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

c. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

e. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

f. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

g. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

6. Las Licencias de primera autorización y apertura estarán a lo establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

7. Las licencias de primera autorización y apertura estarán a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía y el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

8. Será necesario un estudio acústico para las licencias, autorización o medio de intervención administrativo a que corresponda la actividad e instalaciones productoras de niveles de ruidos y vibraciones, de acuerdo con la legislación del apartado anterior.

9. Además se tendrá en cuenta que, en todo caso dichas actividades deberán:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Se deberá analizar la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 8.12. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección 6.ª Eficacia de las Licencias

Artículo 8.13. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 8.14. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 8.15. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

Sección 7.ª Situación de fuera de ordenación

Artículo 8.16. Aplicación.

En cumplimiento de la disposición adicional primera de la LOUA, Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Carataunas resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

Artículo 8.17. Grados de fuera de ordenación.

Se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

Grado 1-edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Grado 2-edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Subsección primera. Grado 1

Artículo 8.18. Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos.

Se considera que un edificio, construcción, instalación, uso y actividad está en situación legal de fuera de ordenación Grado 1 cuando:

1. No respetar la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación.

a. Ocupan un suelo dotacional público o impiden la efectividad de su destino.

b. Si está prevista su expropiación por el Plan General o el Planeamiento de Desarrollo.

c. Si no estando prevista su expropiación, pero recurren las dos siguientes circunstancias.

d. Edificaciones, construcciones e instalaciones, usos y actividades que se encuentran incluidas en el Área Remitida a Planeamiento posterior o Unidad de Ejecución, y que el desarrollo del área las hace totalmente incompatibles.

e. Edificaciones, construcciones e instalaciones, usos y actividades en suelos urbanizables o no urbanizables cuyas condiciones de edificación o uso son incompatibles con el planeamiento vigente.

Pertencen al grado 1 de fuera de ordenación las instalaciones, construcciones y obras situadas en el ámbito de las actuaciones aisladas AA-01 a AA-04, dado que ocupan suelo con destino a vial público, lo cual queda expresamente indicado en cada una de las fichas de determinaciones urbanísticas de dichas actuaciones.

2. Encontrarse dentro de la situación denominada «Grupo 2» definida en la sección 2.ª cuya edificabilidad real es inferior a la otorgada por el planeamiento, por lo que es previsible su sustitución.

Artículo 8.19. Régimen de las obras.

En general, solo se permiten las obras de conservación y mantenimiento.

Para los supuestos c) y d) del artículo anterior, se permiten el resto de obras siempre que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, o planeamiento de desarrollo.

Artículo 8.20. Régimen de los usos y actividades.

1. Los edificios de uso exclusivo mantendrán éste hasta el momento de la expropiación.

No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes.

2. Aquellos edificios cuyo uso no sea exclusivo, mantendrán el uso predominante en los mismos términos que los edificios de uso exclusivo. Aquellas actividades existentes, por haber sido compatibles con el uso predominante, no podrán cambiarse o modificarse, ni tampoco implantarse nuevamente.

3. El resto de las construcciones o instalaciones no podrán cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular, no podrán implantarse.

Subsección segunda. Grado 2**Artículo 8.21. Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos.**

1. Se incluyen en este grado los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del vigente Plan General que resultaren disconformes con el mismo y no están en el Grado 1.

2. Dentro de este grado se distinguen:

a) Aquellos que no respetan la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación y que no se encuentran dentro de la situación denominada «Grupo 1».

b) Aquellos que ejecutados conforme a planeamientos anteriores no respetan alguno de estos parámetros: edificabilidad, altura, tipología, densidad de viviendas, ocupación, situación a linderos, o alguna ordenanza de edificación.

c) Aquellos ejecutados sin someterse a ningún tipo de ordenación urbana y que no respetan alguno de alguno de estos parámetros: edificabilidad, altura, tipología, densidad de viviendas, ocupación, situación a linderos, o alguna ordenanza de edificación.

d) Aquellos que no respetan las condiciones de usos.

Artículo 8.22. Régimen de las obras.

1. En general se permiten las obras de conservación y mantenimiento, y demolición.

2. En todas se permite las obras de sustitución, siempre que la nueva edificación se adecue al planeamiento vigente.

3. Se permiten las obras de rehabilitación parcial siempre que se trate de:

a) Consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble.

b) Labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble, y la incorporación de energías renovables, y/o aumento de la eficiencia energética del edificio.

c) Mejora de las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Eliminación de elementos añadidos discordantes con la normativa en vigor.

4. Se permiten las obras de acondicionamiento de elementos privativos de locales y/o vivienda. En este caso no se podrá autorizar la redistribución de las viviendas si esta nueva distribución no cumple con las condiciones mínimas de las viviendas que exige el planeamiento.

5. Se permiten las obras de reestructuración siempre que con las mismas tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General.

6. No se permiten los cambios de uso de local a vivienda si la densidad de viviendas está agotada o excede.

Artículo 8.23. Régimen de los usos y actividades.

1. En todos los casos se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el artículo anterior, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

2. En los casos del punto 2. d) del artículo denominado «Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos» de la presente Subsección, se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las obras señaladas en el artículo anterior.

3. Los edificios que se hallen fuera de ordenación por encontrarse en más de un apartado de los definidos en el artículo denominado «Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos» de la presente Subsección, se ajustarán al régimen más restrictivo.

CAPÍTULO II

El deber de Conservación

Sección 1.ª Deberes generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 8.24. Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 8.25. Contenido del Deber de Conservación.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 155 de la LOUA.

Artículo 8.26. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que

00327966

impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 8.27. Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 8.28. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Sección 2.ª Declaración de Ruina

Artículo 8.29. Declaración de Ruina.

Se registrará por lo dispuesto en el artículo 157 de la LOUA.

Sección 3.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 8.30. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 8.31. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a. Espacio libre ajardinado o pavimentado para la estancia de personas.

b. Recreo para la infancia.

c. Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos así como localizar instalaciones provisionales de carácter desmontable, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IX

Los sistemas locales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 9.1. La Red de sistemas locales y sus clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Carataunas será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones públicas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 9.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a. La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b. La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

Artículo 9.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPÍTULO II

Sistemas locales

Artículo 9.4. Definición.

Los sistemas locales son los parques, jardines y espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos con un fin público de carácter local, es decir, cuyo uso es más limitado y parcial y por tanto no forman parte de los Sistemas Generales del municipio.

00327966

Artículo 9.5. Elementos de los sistemas locales.

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 9.6. Obtención de Suelo para los sistemas locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Carataunas o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará, tal y como establece el artículo 139 de la LOUA:

a. Cuando estén incluidas o adscritas 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. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

3. Tal y como queda contemplado en la Memoria de Ordenación, los terrenos afectados por los ajustes de alineaciones propuestos en el presente documento, se obtendrán por expropiación.

TÍTULO X**Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 10.1. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo VI del Título XI, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

3. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 10.2. Uso global y uso pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel

cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Mayoritario o determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector, materializando como mínimo el 51% de la edificabilidad de la zona o sector.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento materializando como máximo el 49% de la edificabilidad de la zona o sector.

c. Compatible: es aquel que puede sustituir al uso determinado en una parcela al 100%.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 10.3. Uso prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 10.4. Uso público y uso privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 10.5. Tipos de usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar Residencial Plurifamiliar		
INDUSTRIAL	Industria no compatible con el territorio del municipio Industria no compatible con el medio urbano Industria y almacenamiento Talleres Artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil		
TERCIARIO	Centros Terciarios	Restauración, Espectáculos y salas de reunión	
		Comercio	Local comerciales Agrupación comercial Grandes superficies minoristas
	Servicios Terciarios	Oficinas	
		Aparcamientos y garajes	Garajes privados Aparcamientos Públicos

00327966

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
TURÍSTICO	Hospedaje Campamento		
DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS	Dotaciones	Docente Deportivo	
		Servicios de interés público	Sanitario Asistencial Cultural Administrativo Público Mercados de abastos Servicios Urbanos Religioso
	Servicios Públicos	Defensa y Cárceles Cementerio	
ESACIOS LIBRES	Zonas Verdes o jardines Parques Áreas de ocio		
INFRAESTRUCTURAS	Viario Centros de Transporte Infraestructuras urbanas básicas		

Artículo 10.6. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Carataunas.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

CAPÍTULO II

Normas básicas de Edificación

Artículo 10.7. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las normas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de situación y forma de los edificios.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de dotaciones y servicios.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

4. Se da criterio preferente para la formulación de los planes de desarrollo la integración de las edificaciones existentes, siempre que no impida la funcionalidad del diseño del plan.

00327966

Sección 1.ª Condiciones de la Parcela**Artículo 10.8. Definición.**

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 10.9. Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.10. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela alineaciones exteriores contiguas o conjunto de parcelas delimitadas por

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 148 de la LOUA, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 10.11. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 10.12. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán agregaciones o segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 10.14, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

00327966

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

Artículo 10.13. Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 10.14. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b. Condiciones de urbanización:

I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Sección 2.ª Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Subsección primera. Definición y aplicación

Artículo 10.15. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.16. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos

objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las normas de zona o las normas de protección.

Subsección segunda. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 10.17. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los planos de ordenación del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3. En el núcleo consolidado la alineación, salvo que se indique lo contrario en la documentación gráfica del plan, será la existente.

Artículo 10.18. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea que en su caso señale el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que en su caso señale el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 10.19. Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

3. En edificaciones que sean colindantes a un Espacio Libre, los cerramientos linderos con el mismo deberán ser tratados como fachada, y se podrá permitir el acceso peatonal y/o vehicular restringido siempre que el Ayuntamiento de permiso para ello.

Artículo 10.20. Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 10.21. Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso

desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 10.22. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 10.23. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 10.24. Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 10.25. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Subsección tercera. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

Artículo 10.26. Ocupación y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 10.27. Superficie Ocupable.

1. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de

referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

2. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 10.28. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.29. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 10.30. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Normas de Zona, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

Subsección cuarta. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 10.31. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción

que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^{2t}) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^{2s}).

Artículo 10.32. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otras determinaciones.

3. Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Artículo 10.33. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Subsección quinta. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 10.34. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz o envolvente máxima.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

Artículo 10.35. Envolvente máxima.

1. La envolvente máxima es definida por las determinaciones del planeamiento dentro del cual debe contenerse la edificación sobre el volumen.

2. Todos los puntos del edificio en la sección de cada cota de referencia, con excepción de las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima, deberán incluirse dentro de la envolvente máxima definida a partir de las alturas reguladoras (h) en cada línea de edificación, las rasantes de viales y la pendiente del terreno natural, de acuerdo con el siguiente esquema.

Artículo 10.36. Altura reguladora de valores.

1. Con carácter general se establece el criterio de que en las calles consolidadas predominará la adaptación de las alturas de los edificios a las alturas de las cornisas y

plantas predominantes, antes que a las alturas propuestas por el Plan, que se entenderán en todo caso como alturas máximas. Tal extremo, deberá quedar suficientemente justificadas en la documentación de los proyectos técnicos que se redacten.

2. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,50 m, en cualquier punto, medido a la cara superior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que están destinados. En el semisótano no se permiten usos vivideros.

3. La altura de pisos (Medida de suelo a suelo) queda fijada en un mínimo de 2,50 m y un máximo de 3 m para las plantas altas y un mínimo de 2,50 m y un máximo de 3,5 m para las plantas bajas (para las que se contabilizará midiendo desde la rasante a considerar). En el caso de que la planta baja se destine a uso de vivienda, la altura máxima de piso será también de 3 m.

4. La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,20 m y como máximo el resultante de aplicar el art. relativo a la medición de altura máxima de las presentes Normas.

5. Altura reguladora o máxima es la señalada en el Plano de Calificación y Ordenación Física o por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc, cuando los mismos estén autorizados.

6. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica máxima y mínima determinada que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

7. En el Núcleo Tradicional se ha definido la altura máxima permitida con el criterio general de mantener las alturas actuales, no solo en cuanto al número de plantas sino también a la altura total del edificio y de cada una de sus plantas. En este sentido, dentro del Núcleo Tradicional se establece el criterio general de que predominará la adaptación de las alturas de los edificios a las alturas de las cornisas y plantas propias de la volumetría y del escalonamiento del entorno.

8. Equivalencias métricas en función del número de plantas:

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
(PB) 1	2.50 m	3.50 m
(PB+1) 2	5.50 m	6.50 m
(PB+2) 3	8.00 m	9.50 m

9. A fin de preservar la existencia de vistas panorámicas debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse necesariamente a la topografía natural, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada calle considerada teniendo en cuenta los siguientes criterios generales:

- Calle horizontal: Afecta a las manzanas de edificación asentadas en las zonas de menor pendiente del núcleo urbano. En ellas el edificio no podrá superar la altura máxima en metros en función del número de plantas asignado, tomando como cota de la rasante el viario o espacio público colindante.

- Calle en pendiente: Se trata de los tramos de las manzanas que presentan su fachada a las calles verticales o en pendiente en las que se prevé que los edificios adapten sus volúmenes a la pendiente de los viales y espacios públicos. La envolvente de la edificación estará establecida por una línea paralela a la rasante de la calle separada verticalmente la altura máxima en metros prevista para el tramo de calle en cuestión. Esta envolvente, estará limitada por la altura máxima de la edificación de la fachada superior de la manzana en que se inserte el edificio.

De esta forma el proyectista deberá acompañar en los proyectos (tanto de nueva planta como de rehabilitación) planos de Plantas Generales de Cubiertas de la Edificación

y su entorno, Alzados Generales de todo el frente de fachada de la manzana y Sección General de la misma, en los que se justifique el cumplimiento de la normativa de alturas, así como de los criterios generales de medición.

La medición de la altura máxima de los edificios quedará limitada, además, a fin de proteger los derechos históricos a vistas y al paisaje. Para ello la altura máxima de todo edificio en ningún caso podrá ser superior a la línea envolvente de la mayor altura de la edificación que corresponda a las parcelas de su manzana. Por tanto, este extremo deberá ser debidamente justificado en los planos de alzados y secciones generales que hay que incorporar a los proyectos para la justificación del cumplimiento de la normativa de alturas.

Asimismo, los escalonamientos no serán mayores de la altura de una planta y/o 3 m, y no se permitirán forjados inclinados. Además, dichos escalonados de la edificación no podrán sobresalir más de dos metros respecto de los colindantes ya existentes.

La pendiente de la línea que resulta de unir dos escalones sucesivos de la edificación no será en ningún caso superior a la resultante de unir la rasante superior e inferior de la manzana según una sección transversal de la misma.

Se hace constar que las alturas señaladas en los planos se entenderán siempre sin perjuicio de la existente, que podrá conservarse en el caso de rehabilitación del inmueble.

Artículo 10.37. Consideración de la Condición de Altura.

1. De manera general y excepto que las Normas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.38. Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 10.39. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. Dado que las cubiertas serán plantas no transitables, solamente se permitirán chimeneas, conductos o subideros para el mantenimiento de las mismas, según las condiciones establecidas en las condiciones de estética del presente capítulo.

b. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 10.40. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de quince (15) metros, adoptándose el mismo criterio para las plantas ático.

El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará en función de la establecida por el Plan General hacia cada vial. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta, adoptándose el mismo criterio para las plantas ático.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de la altura se atenderán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 10.41. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, o de la planta semisótano en caso de que exista.
 - b. Semisótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, cuando el piso terminado del forjado sobre semisótano esté situado por encima de la cota de referencia del vial y siempre una distancia inferior a ciento cincuenta (150) centímetros del mismo. No se permiten usos vivideros en la planta semisótano.
 - b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
 - d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - e. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
 - f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 10.42. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 10.43. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 10.44. Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.

Artículo 10.45. Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros.

b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 10.46. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 10.47. Áticos, Solanas y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos y que se retranquearán un mínimo de tres (3) metros de las fachadas, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 10.48. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 10.49. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 10.50. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 10.51. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares y plurifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 10.48.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Tipo de patio dimensión mínima.

En relación con la altura absoluta (m).

Patios vivideros H 7,00.

Patios de luces H/3 3,00.

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 10.56.

Artículo 10.52. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de tres (3) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 10.53. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 10.54. Cota de pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

Artículo 10.55. Acceso a patio.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de trescientos cincuenta (350) centímetros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 10.56. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 10.57. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 10.58. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

Artículo 10.59. Tinaos.

1. Se recomienda el uso de «tinaos» y vuelos de manera racional, de modo que las nuevas construcciones se identifiquen y adapten al ambiente y entorno en el que se ubican.

2. Tinaos: Se trata de unos espacios de transición entre lo público y lo privado donde el edificio avanza sobre la vía pública, o visto de otro modo, donde el espacio público se introduce en las parcelas para crear estos espacios singulares en el medio ambiente tradicional de estos núcleos.

3. Se autoriza expresamente el mantenimiento de los tinaos ya existentes que cruzan la vía pública, no pudiendo ampliarse ni aumentar su ocupación sobre la calle oficial (Viarios existentes) Para los de nueva creación, no se permitirán sobre calles oficiales a excepción de aquellos casos en que así quede grafiado en los planos de ordenación. Sin embargo, se podrán crear en el interior de las parcelas o sobre calles de nueva apertura cuando así lo prevean los Estudios de Detalle o los Planes Especiales. Salvo

determinación distinta por los planes de desarrollo, su longitud máxima «L», será de 6 m. Y su anchura mínima «A» de 2 m.

4. Los «tinaos» que no cruzan la vía pública existentes (cuyas distintas soluciones se representan) deberán respetarse, pudiendo ampliarse sin aumentar su ocupación sobre la calle oficial. Los de nueva creación no se permitirán sobre calles oficiales, pudiendo crearse, por tanto, en el interior de la parcelas o sobre calles no oficiales cuando así lo prevean los Estudios de Detalle o los Planes Especiales que se aprueben.

5. En el Plan se han definido manzanas donde se ubican tinaos en planta baja, los cuales quedan regulados por las siguientes condiciones:

- El ancho total del tinajo no será menor que el grafiado en planos.
- No existen limitaciones respecto de la longitud máxima del tinajo de cada edificio si bien en caso de retranquearse de los linderos dicha separación será mayor o igual a 3,00 metros.
- Su rasante será similar a la del viario público colindante de modo que quede garantizado su uso público sin limitaciones, siendo la altura libre mínima de paso 3 m.
- El espacio del tinajo será de cesión pública y en tal sentido será escriturado a favor del ayuntamiento correspondiente.
- Se resolverá la continuidad peatonal con los restantes tinaos proyectados.
- El tinajo puede ampliarse dentro de la parcela edificable.

6. Excepcionalmente se podrán autorizar tinaos de nueva creación en manzanas incluidas dentro del suelo urbano consolidado o no consolidado con los siguientes condicionantes:

- Su longitud no será mayor del 10% de la longitud total del frente de manzana donde se ubique y oscilará entre 3 y 5 metros.
- Su fondo oscilará entre 2 y 3 metros permitiendo la existencia de un ancho de vía pública no cubierto por tinajo igual o mayor a 3 metros Y siempre que ello no limite la funcionalidad de dicho vial.
- La altura libre mínima bajo el tinajo será de 3 metros.
- Su autorización requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que afecte a todo el frente de la manzana en el que se justifique la viabilidad de su creación, y se valoren las distintas alternativas existentes para su implantación. En este caso, se dará prioridad a aquellas viviendas existentes con elementos perturbadores expresamente señalados por el plan y cuya eliminación o adecuación a las normas establecidas se realice de manera previa o simultánea a la autorización del tinajo de nueva creación.

Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios

Artículo 10.60. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 10.61. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Subsección primera. Condiciones de calidad

Artículo 10.62. Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

00327966

2. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo de 2006.

Artículo 10.63. Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en el Código Técnico de Edificación (CTE).

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de Edificación (CTE) sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección segunda. Condiciones Higiénicas de los Locales

Artículo 10.64. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 10.65. Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
5. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 10.66. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 10.67. Piezas habitables en plantas sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo el almacenaje y las instalaciones al servicio del edificio y los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano.

Artículo 10.68. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

5. Deberá cumplir la normativa vigente, así como el Código Técnico de Edificación (CTE).

Artículo 10.69. Oscurecimiento de las piezas habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios

Artículo 10.70. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 10.71. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de Edificación (CTE).

Subsección primera. Dotación de agua

Artículo 10.72. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

4. El promotor deberá pagar los costos de cualquier aumento de dotación.

5. En todo caso se deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Andaluz de Suministro Domiciliario de Agua, aprobado definitivamente por Decreto 120/1991, de 11 de junio.

6. No se admitirá en ningún caso el uso de agua potable para el llenado de las piscinas.

7. Tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, se prohíbe el uso de acumuladores de agua particulares. En caso de ser estrictamente necesario, se requerirá autorización del ayuntamiento y deberá estar debidamente justificado.

Artículo 10.73. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 10.74. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

Artículo 10.75. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 10.76. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 10.77. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las normas correspondientes.

Artículo 10.78. Energías alternativas.

En materia de utilización de energías alternativas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable los edificios de nueva construcción deberán ceñirse a las exigencias del Código Técnico de Edificación (CTE), previendo espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar (paneles solares) u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental, en las que será necesario realizar un estudio de impacto visual para garantizar que la ubicación propuesta es la más favorable y la que genera un menor impacto.

Artículo 10.79. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Subsección segunda. Dotaciones de comunicación**Artículo 10.80. Telecomunicaciones.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en la normativa vigente.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

4. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su Reglamento aprobado mediante el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

Artículo 10.81. Radio y televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Dichas edificaciones destinadas a viviendas colectivas deben disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su Reglamento aprobado mediante el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

Artículo 10.82. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Subsección tercera. Servicios de Evacuación**Artículo 10.83. Evacuación de aguas pluviales.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, siempre que lo permita la red de recogida de aguas pluviales, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

Artículo 10.84. Evacuación de aguas residuales.

1. Todas las edificaciones deberán cumplir las características mínimas de vertido que establece el Real Decreto-ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y la normativa que la desarrolla.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en las normas correspondientes, y en todo caso no verterán a la red de alcantarillado sin cumplir las determinaciones técnicas municipales establecidas en las ordenanzas al respecto.

3. Todas las edificaciones en suelo urbano y urbanizable deberán resolver la evacuación de aguas residuales siempre mediante su conexión a la red de saneamiento municipal y de ésta a una Estación Depuradora de Aguas Residuales. Exclusivamente para edificaciones en Suelo No Urbanizable que no puedan tener acceso a dicha red se permitirá el uso de soluciones que garantice la depuración de aguas residuales tales como fosas sépticas, prohibiéndose soluciones como pozos ciegos o similares.

4. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada cien (100) metros cuadrados de local.

5. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

Artículo 10.85. Evacuación de humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m³/sg) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b. Tipo de edificio (BIC, Catalogado, etc.).

c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

* Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

* Características técnicas y funcionales de los equipos.

* Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

* Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

d. El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevará la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 10.86. Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Subsección cuarta. Instalaciones de confort

Artículo 10.87. Instalaciones de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de

ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda. Se definirá la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana en edificios destinados a vivienda cuando por motivos justificados no se incluya en proyecto la preinstalación con sistema de aire centralizado para cada vivienda o para el conjunto del edificio.

8. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

Artículo 10.88. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios. Así mismo, se exceptúan de esta norma general, en los casos en que esté justificado, los edificios incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

Sección 5.ª Condiciones de seguridad en los edificios**Artículo 10.89. Definición.**

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 10.90. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 10.91. Accesos a las edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

Artículo 10.92. Visibilidad del exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 10.93. Señalización en los edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 10.94. Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el Código Técnico de Edificación y la normativa vigente sobre la accesibilidad.

Artículo 10.95. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 10.96. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en el Código Técnico de Edificación (CTE).

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios.

La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañeado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

Artículo 10.97. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan,

con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento, como especifica el CTESU en su punto 4.3.

Artículo 10.98. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación el Decreto 293/2009, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

Artículo 10.99. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el Código Técnico de la Edificación CTE-SI, y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 10.100. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 10.101. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

Sección 6.ª Condiciones ambientales

Artículo 10.102. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 10.103. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 10.104. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 10.105. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 10.106. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

1. Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

2. Se deben establecer medidas de protección y corrección ambiental relativas a la atmósfera que se adoptarán teniendo en consideración que su seguimiento corresponde al Ayuntamiento especialmente en aquellas actividades catalogadas como el grupo C en el anexo del Real Decreto 100/2011, y no sometidas a procedimientos de Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada conforme al régimen de competencias que establece el Capítulo II del Decreto 239/2011, de 12 de julio.

3. Aquellas actividades que produzcan olores susceptibles a ocasionar molestias, antes de iniciar la actividad, el órgano ambiental competente podrá requerirle un estudio que identifique y cuantifique las sustancias generadoras de molestias por olores con las medidas correctoras adecuadas, conforme al artículo 19 del Decreto 239/2011, de 12 de julio.

Artículo 10.107. Suelos contaminados.

1. Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por la que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad

potencialmente contaminantes del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

2. Dicha propuesta con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial.

Sección 7.ª Condiciones de estética

Artículo 10.108. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del núcleo.

Tanto en construcción de nuevas edificaciones como en rehabilitación de las existentes, la tipología se adaptará a los invariantes de la arquitectura tradicional alpujarreña.

Artículo 10.109. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética del núcleo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 10.110. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 10.111. Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento recomienda el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, ni de la normativa sectorial aplicable, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil. Previo a la aprobación de dicha Ordenanza, el Ayuntamiento deberá recabar el oportuno informe del Ministerio competente en materia de telecomunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

El Ayuntamiento establecerá, mediante ordenanza municipal, un canon municipal para la instalación de antenas de telefonía móvil en el término municipal de Carataunas.

Artículo 10.112. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 10.113. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 10.114. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto. Las fachadas se pintarán en color blanco.

Artículo 10.115. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio, salvo aquellos casos en que las condiciones particulares lo prohíban.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 10.116. Ordenanza de los soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre, con una altura mínima igual o mayor a trescientos cincuenta (350) centímetros.

d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

Artículo 10.117. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

Artículo 10.118. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 10.119. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, etc. podrá situarse en la fachada del edificio.

Artículo 10.120. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitados u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana. Son los balcones, balconadas, cierros, terrazas, miradores y otros cuerpos volados cerrados, y particularmente:

a. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b. Se entiende por balconada el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. Se prohíben las balconadas en el núcleo urbano de Carataunas.

c. Se entiende por cierro el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de cuarenta y cinco (45) centímetros.

d. Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de vuelo y saliente fijada para las balconadas.

e. Se entiende por mirador el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

f. Se entienden por cuerpos volados cerrados los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Éstos no se permitirán fuera de las alineaciones definidas en el presente Plan.

2. Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a sesenta (60) centímetros.

b. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de al menos doscientos cincuenta (250) centímetros.

c. Los cuerpos salientes deberán quedar retranqueados como mínimo treinta (30) centímetros desde la línea de delimitación de la calzada en calles de tráfico rodado y podrán sobresalir como máximo treinta (30) centímetros siempre que quede una dimensión mínima de acerado de noventa (90) centímetros.

d. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

e. Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, etc., deberán quedar enrasados en la fachada.

f. Los toldos deberán ser homogéneos en todo el edificio salvo en los locales comerciales, y en cualquier caso deberán quedar a una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros del acerado y retranqueados al menos treinta (30) centímetros del bordillo de la calzada.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores cien por cien (100%).
- Terrazas cincuenta por cien (50%)
- Balcones y balconadas no computan.

Artículo 10.121. Ordenanza de los elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 10.122. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 10.123. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 10.124. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas, adoptando la solución tradicional de acabado de esta comarca: con launa o similar como acabado, con el alero de piezas de pizarra con contrapeso (castigaderas), prohibiéndose expresamente cualquier otro tipo de solución.

En casos excepcionales, se utilizará otro tipo de material como grava en color gris, que estéticamente de un resultado similar. En cualquier caso serán no transitables y se prohíben acabados reflectantes o con brillo.

Los acabados de los tinaos y terrazas cubiertas reflejarán el sistema constructivo, y dejarán vistas las vigas y alfajías (de castaño preferentemente), y la disposición de lajas de pizarra como encofrado.

2. Sobre la cubierta solo aparecerán:

- Chimeneas troncocónicas, lucernarios disimulados o conductos de ventilación. Los dos últimos se tratarán como si de chimeneas se tratasen, sustituyéndose en el caso de los lucernarios la parte superior por vidrios con una inclinación máxima del 5% y que sobresalgan 5 cm del borde de la chimenea. La disposición de tales elementos en cubierta se realizará evitando los agrupamientos de chimeneas, su disposición totalmente regular o simétrica en la cubierta, o que la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

- Subideros para el mantenimiento de las cubiertas, cuya dimensión máxima será de dos (2) m² y una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1,8m).

Artículo 10.125. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

Artículo 10.126. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 10.127. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Artículo 10.128. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje

urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

CAPÍTULO III

Normas básicas de los usos

Sección 1.ª Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 10.129. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales serán de aplicación tanto en obra nueva como en intervenciones en los edificios existente (reformas, rehabilitaciones, etc). Cuando la aplicación de dichas condiciones no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la intervención, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

Para intervenciones en edificios existentes que se encuentren en situación jurídica de fuera de ordenación, se tendrá asimismo en cuenta el régimen de obras permitido, definido en la Sección 7.ª Situación de fuera de ordenación, del Capítulo I del Título VIII. Intervención Municipal para el Control de la Edificación y el Uso del Suelo.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 10.130. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes.
- c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.
- d. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

Artículo 10.131. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

00327966

Artículo 10.132. Actividades toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Sección 2.ª. Uso Residencial**Artículo 10.133. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
 - b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.
3. Se permiten en general los siguientes usos:
 - Talleres artesanales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados.
 - Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen lo cien (100) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.
 - Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Área Central, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para motos. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.
4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

Artículo 10.134. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 10.135. Vivienda exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación, excepto baños y aseos, tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 10.136. Viviendas interiores.

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda, excepto baños y aseos, tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros con una dimensión mínima de fachada hacia el patio de seis (6) metros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 10.137. Programa de la vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos desde la sala de estar o comedor.
4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

Artículo 10.138. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 10.139. Dimensiones de los huecos de paso.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 10.140. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación: Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE-SI) y de las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.
3. En edificios plurifamiliares habrá un núcleo de escaleras (compuesto por escaleras y ascensor), como mínimo. Existiendo un ascensor cada (14) viviendas o fracción superior a (7). En todo edificio plurifamiliar existirá al menos un ascensor adaptado.

Artículo 10.141. Dotación de aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.

2. En edificios de vivienda unifamiliar de las calificaciones residencial tradicional intensiva y extensiva, se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los edificios de vivienda unifamiliar de la calificación núcleo tradicional, podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, no siendo obligatorio dotación mínima de plazas.

4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

Sección 3.ª Uso industrial

Artículo 10.142. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. Actividad industrial en Grado 1 comprende las siguientes actividades:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un kW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

5. Plantas siderúrgicas integrales.

6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7. Instalaciones químicas integradas.
 8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
 9. Plantas de fabricación de los aglomerantes hidráulicos.
 10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
 11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- No se permiten las actividades industriales de Grado 1 en el municipio de Carataunas.

B. Actividad industrial en Grado 2. Comprende las siguientes actividades:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
2. Fabricación de aglomerados asfálticos.
3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
 - * Productos lácteos.
 - * Cerveza y malta.
 - * Jarabes y refrescos.
 - * Mataderos.
 - * Salas de despiece.
 - * Aceites y harinas de pescado.
 - * Margarina y grasas concretas.
 - * Fabricación de harina y sus derivados.
 - * Extractoras de aceite.
 - * Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
 - * Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
 - * Fabricación de féculas industriales.
 - * Azucareras.
 - * Almazaras y aderezo de aceitunas.
4. Coquerías.
5. Industrias textiles y del papel destinadas a:
 - * Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
 - * Obtención de fibras artificiales.
 - * Tintado de fibras.
 - * Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
6. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
7. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
8. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:
 - * Fundición.
 - * Forja.
 - * Estirado.
 - * Laminación.
 - * Trituración y calcificación de minerales metálicos.
9. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:
 - * Embutido y corte.
 - * Revestimiento y tratamientos superficiales.
 - * Calderería en general.
 - * Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
 - * Construcción de estructuras metálicas.
10. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
11. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
13. Fabricación del vidrio.
14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
15. Fábricas de piensos compuestos.

16. Industria de aglomerado de corcho.
17. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
21. Fabricación de fibras minerales artificiales.
22. Instalaciones de fabricación de explosivos.
23. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.
25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado anterior.

C. Actividad industrial en Grado 3. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de géneros de punto y textiles.
2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
3. Lavanderías.
4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
5. Almacenes de abonos y piensos.
6. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
7. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
8. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
9. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg.

D. Actividad industrial en Grado 4. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
4. Talleres de reparaciones eléctricas.
5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

E. Actividad industrial en Grado 5. Comprende las siguientes actividades:

1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

I. Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Carataunas, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A.

II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Carataunas, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado B, epígrafes 1, 2, 4, 7, 14, 22, 23, 24 y 25.

III. Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado B, epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

- Apartado C, epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.
Apartado D, epígrafe 1.
IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
Apartado D, epígrafes 4 y 5.
Apartado E, epígrafes 1 y 2.
V. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
Apartado D, epígrafes 2 y 3.

Artículo 10.143. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
 - c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. Las presentes Normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Subsección primera. Condiciones de la industria en general**Artículo 10.144. Aislamiento de las construcciones.**

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

En cualquier caso deberá cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación: DB SI Seguridad en caso de incendio.

Artículo 10.145. Servicios de aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 10.146. Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

Artículo 10.147. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 10.148. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden

garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 288/89, sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 10.149. Obligatoriedad de un Punto Limpio.

Según establece la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

Subsección segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales

Artículo 10.150. Condiciones de la industria y almacenamiento en general.

1. Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

Artículo 10.151. Condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la norma de zona obligue a una de menor superficie.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 10.152. Condiciones de los talleres de mantenimiento del automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la norma de zona obligue a una menor superficie.

Sección 4.ª Uso Centros y Servicios Terciarios

Artículo 10.153. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación

financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Restauración, espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

B) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales

c) Grandes superficies minoristas: Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. Se prohíbe expresamente la implantación de dicho uso en el término municipal de Carataunas.

C) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

D) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 10.154. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.

b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Subsección primera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Restauración, Espectáculos y Salas de Reunión

Artículo 10.155. Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Subsección segunda. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio

Artículo 10.156. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 10.157. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 10.158. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 10.159. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 10.160. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio, siempre que en razón de la actividad a que se destine se prevea la permanencia continuada de personas por un tiempo mayor de treinta minutos, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.151 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la

superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.161. Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas anteriormente, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 10.162. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 10.163. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Subsección tercera. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas

Artículo 10.164. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 10.165. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.166. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 10.167. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 10.168. Aparcamientos.

En edificios cuyo uso de oficinas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 10.169. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Subsección cuarta. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento

Artículo 10.170. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.

4. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. Cualquier local igual o superior a 1.000 m² construidos dentro de un edificio de otro uso tendrá que disponer de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 100 m² construidos dentro del mismo. Ya sea en superficie o bajo rasante, o en edificios anexos, no estando estos ocupados vía pública.

Artículo 10.171. Soluciones para la dotación de aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificado.

b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 10.172. Emplazamiento de garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

Artículo 10.173. Plaza de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido que establezca la legislación vigente a la entrada en vigor del presente Plan General.

Artículo 10.174. Aparcamientos en espacios libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Artículo 10.175. Acceso a los garajes.

1. Exceptuando en viviendas unifamiliares, los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso de pendiente inferior al siete y medio por ciento (7,5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
a. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciocho por ciento (18%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en una longitud no superior a cinco (5) metros.

5. En garajes de ocupación mayor a cien (100) vehículos, la dimensión mínima de las calles de circulación será de cinco (5) metros o dos carriles de tres (3) metros.

6. Todas las condiciones de dimensión y accesos de los garajes deberán cumplir como mínimo lo que se estipula para VPO.

7. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

8. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en

cada momento, Código Técnico de la Edificación: Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE-SI).

Artículo 10.176. Altura libre de garajes.

La altura libre de garajes será con carácter general como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

Artículo 10.177. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de cien (100) cm.

Artículo 10.178. Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.

Artículo 10.179. Cubierta de garaje.

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas/metro cuadrado.

Artículo 10.180. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 10.181. Aparcamientos en superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Sección 5.ª Uso turístico

Artículo 10.182. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso turístico es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Subsección primera. Condiciones particulares de uso pormenorizado de hospedaje

Artículo 10.183. Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 10.184. Ascensores.

Cuando el establecimiento sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. En cualquier caso se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

00327966

Artículo 10.185. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de aseos independientes para cada sexo y al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.186. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Subsección segunda. Condiciones particulares del uso pormenorizado de campamento**Artículo 10.187. Aparcamiento.**

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada.

Artículo 10.188. Instalaciones y servicios.

1. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

2. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

Artículo 10.189. Zonificación y diseño.

1. Las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

Sección 6.^a Uso dotacional y servicios públicos**Artículo 10.190. Definición y usos pormenorizados.**

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, etc.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
 - Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
 - Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc. excluyéndose el uso hotelero.
- d. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.
- e. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos, y Tanatorio como establecimiento funerario habilitado para el velatorio de difuntos.

Artículo 10.191. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el plano de ordenación pormenorizada y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

Las guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 10.192. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el plano de ordenación pormenorizada se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio. Los usos compatibles podrán instalarse de forma complementaria al equipamiento, siempre y cuando éste tenga cubierto su programa de necesidades espaciales, hasta un 20% de la edificabilidad correspondiente.

Artículo 10.193. Sustitución de usos dotacionales.

1. Los usos dotacionales podrán sustituirse sin la necesidad de tramitar una Innovación de planeamiento cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso dotacional autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;

- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.

- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docentes, servicios urbanos o parque o jardín público.

- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

2. A los efectos de lo establecido en el punto anterior, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

3. Cualquier otra sustitución de un uso dotacional no contemplada en el apartado 1 requerirá de la tramitación de una innovación de planeamiento, debiendo en cualquier caso cumplirse las reglas establecidas en el art. 36 de la LOUA.

4. Para cualquier de los casos anteriores, se requerirá informe técnico municipal en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

5. Para parcelas calificadas como Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en el Título IV de la presente Normativa.

Artículo 10.194. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Sección 7.ª Uso Espacios libres

Artículo 10.195. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad del núcleo urbano, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C) Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogos, tales como ferias, atracciones, etc.

Artículo 10.196. Condiciones particulares de las zonas verdes, jardines y plazas.

1. Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas, de acuerdo con lo establecido en la presente Normativa y demás disposiciones aplicables.

2. Las zonas verdes, jardines y plazas, por su calificación de bienes de dominio y uso público, no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados que, por su finalidad, contenido, características o fundamento, presuponga la utilización de tales recintos con fines particulares, en detrimento de su propia naturaleza y destino.

3. Cuando por motivos de interés se autoricen en dichos lugares actos públicos, se deberán tomar las medidas previsoras necesarias para que la mayor afluencia de personas a los mismos no cause detrimento en las plantas y mobiliario urbano. En todo caso, tales autorizaciones deberán ser solicitadas con la antelación suficiente para adoptar las medidas precautorias necesarias y exigir las garantías suficientes.

Sección 8.ª Uso transporte e infraestructuras urbanas**Artículo 10.197. Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b. Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

3. Con respecto a los criterios medioambientales en jardinería, se establece que no se pueden elegir especies invasoras, según lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Artículo 10.198. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Subsección primera. Condiciones particulares del uso pormenorizado viario**Artículo 10.199. Sendas públicas para los peatones.**

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en la Orden VIV/ 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, excepto cuando por las características de un espacio público existente sea inviable su cumplimiento.

Artículo 10.200. Jerarquización de la red viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

- a. Sistema General de Comunicaciones: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.
- b. Vial rodado: son las vías que sirven para los principales desplazamientos urbanos y que permiten la circulación de vehículos a motor.
- c. Vial peatonal: vías de menor rango y de uso exclusivamente peatonal.

Artículo 10.201. Características generales del viario.

- 1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
- 2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.
- 3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en el Título X de estas Normas.

Artículo 10.202. Calles compartidas.

- 1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
- 2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.
- 3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 10.203. Servicios del Automóvil.

- 1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.
- 2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:
 - a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.
 - b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.
 - c. Aparatos surtidores.
- 3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.
- 4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.
- 5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos compatibles, siempre que en relación con la norma de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

a. En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.

b. Previamente a la autorización de las instalaciones Especial, donde se justificarán los siguientes extremos: deberá formularse un Plan.

- Conveniencia y necesidad de la instalación.

- Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, etc. u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.

-Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.

- Adecuación al entorno urbano.

Artículo 10.204. Franjas de reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

Subsección segunda: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores

Artículo 10.205. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los centros de transporte viario, estación de autobuses o intercambiadores se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General. También se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

Artículo 10.206. Condiciones de uso.

En los centros de transporte, estaciones de autobuses e intercambiadores podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

Artículo 10.207. Condiciones de diseño.

1. En relación al viario, los proyectos habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

Subsección tercera. Condiciones particulares del uso pormenorizado. Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 10.208. Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 10.209. Ejecución de Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 10.210. Condiciones específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Plan General o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

CAPÍTULO IV**Normas básicas de urbanización****Sección 1.ª La urbanización de los espacios viarios****Artículo 10.211. Condiciones de Diseño del Viario.**

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

6. En los casos en los que el desarrollo de sectores, pueda afectar en su urbanización a elementos que puedan incidir en las carreteras y sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes (ubicación de sumideros, definición de paquetes de firme, saneamiento y abastecimiento, alumbrado, señalización, etc.) deberán someterse al informe preceptivo que prevé el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2, de septiembre.

Artículo 10.212. Dimensiones y características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento ochenta (180) centímetros.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Casco Urbano se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2. Los acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (310) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

Artículo 10.213. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

00327966

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 10.214. Calles de circulación compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Artículo 10.215. Estacionamientos en vía pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- * Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.
- * Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- * Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b. Bidireccional:

- * Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- * Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- * Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Sección 2.ª La urbanización de los espacios libres

Artículo 10.216. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 10.217. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 3.ª La urbanización del Núcleo Tradicional de Carataunas

Artículo 10.218. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del núcleo tradicional de Carataunas, que incluye la zona de tipología Núcleo Tradicional definida en el plano de ordenación completa del presente Plan General.

00327966

2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en la Sección Primera, Segunda y Cuarta del presente Capítulo para todos aquellos aspectos no regulados en esta Sección.

Artículo 10.219. Directrices para la urbanización del Núcleo Tradicional.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Núcleo Tradicional de Carataunas deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

Artículo 10.220. Pavimentaciones.

1. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, se recomienda su pavimentación continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.

2. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, se recomienda su pavimentación homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltos entre tres (3) y siete (7) centímetros para diferenciar las sendas peatonales de la calzada, complementados, si fuera necesario, con marmolillos u otros elementos similares. Se evitará el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.

3. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráficos de paso de baja o media intensidad se recomienda diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con materiales no continuos.

4. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se deberá diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

Artículo 10.221. Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Centro Tradicional de Carataunas deberán incluir el soterramiento de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

2. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida y conducciones en las fachadas de los edificios de los elementos catalogados por la legislación de protección del Patrimonio Histórico.

3. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del

dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

5. La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

6. De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado a boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Sección 4.ª Las infraestructuras urbanas básicas

Artículo 10.222. El dimensionamiento y la conexión de las redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.223. Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de doscientos veinte (220) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 2,4 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0.5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente

urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. El promotor deberá pagar los costos de cualquier aumento de dotación.

Artículo 10.224. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 10.225. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros.

Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

5. No se permite el vertido a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan lo establecido en las presentes Normas.

6. De todas formas, con carácter previo al otorgamiento de licencias de ocupación, se debe garantizar la depuración de las aguas residuales y contar con la autorización de vertidos, según el volumen de aguas residuales generadas, y a su carga contaminante.

Artículo 10.226. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar de baja densidad la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

2. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.

3. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Artículo 10.227. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

No se admitirá el uso de fosa séptica o cualquier otro sistema de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

Artículo 10.228. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viario urbano principal: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45.

Viario urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35.

Viarío áreas industriales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35.

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30.

Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20.

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

8. Los tipos de luminarias, báculos, soportes, etc responderán a los modelos especificados por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 10.229. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalen.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 10.230. Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

3. Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento recomienda el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, ni de la normativa sectorial aplicable, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil. Previo a la aprobación de dicha Ordenanza, el Ayuntamiento deberá recabar el oportuno informe del Ministerio competente en materia de telecomunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

5. En lo relativo a la imposición de obligaciones de ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados, o de utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, según el artículo 32 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, corresponde al Ministerio competente en dicha materia la imposición de estas obligaciones, pudiendo el Plan imponer este tipo de obligaciones sólo en aquellas zonas para las que cuente con la oportuna resolución del citado ministerio.

Si bien, y con carácter general, según el artículo 32.2 de la Ley 9/2014, se podrán imponer de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados, y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada. Asimismo, cuando una Administración Pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio competente para que inicie el procedimiento oportuno.

Artículo 10.231. Disposiciones generales para otras conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Artículo 10.232. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Atendiendo al artículo 94.c) del Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/94), en relación con los tendidos aéreos se autorizarán preferentemente la ubicación de éstos detrás de la línea límite de edificación. En todo caso, la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. Esta misma distancia mínima se aplicará también en los casos de cruces aéreos, en los cuales el gálibo fijado por la Dirección General de Carreteras será suficiente para evitar accidentes a los vehículos.

Artículo 10.233. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 10.234. Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones en el interior de los edificios está constituida por la observancia de la normativa específica, constituida por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

Artículo 10.235. Puntos de abastecimiento de carburantes.

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo urbano previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

- a. Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.
- b. Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.
- c. Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.
- d. Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

TÍTULO XI

Condiciones de Ordenación de las distintas clases y Zonas de Suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 11.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado y Suelo no Urbanizable.

00327966

2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título X de las presentes Normas.

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 11.2. Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

Zona Núcleo Tradicional.

Zona Residencial Tradicional Intensivo.

Zona Residencial Tradicional Extensivo.

Zona de Equipamientos.

Zona de Servicios Urbanos-Infraestructuras.

Zona de Espacios Libres.

Sección 2.ª Condiciones particulares de la zona de edificación núcleo tradicional

Artículo 11.3. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras NT, corresponde al casco histórico que fue al origen del asentamiento de Carataunas y agrupa las edificaciones más representativas de la tipología tradicional del lugar.

Artículo 11.4. Decálogo para la protección y la promoción de la arquitectura tradicional y del paisaje urbano.

A tenor de los atributos culturales que atesora Carataunas, es objetivo básico promover actuaciones que se orienten hacia la puesta en valor de la arquitectura tradicional y de su paisaje singular, que impidan o, al menos, minimicen su transformación, y garanticen la integración de las futuras intervenciones dentro de su entorno, sea urbano o no.

Se propone el siguiente Decálogo de recomendaciones aplicables tanto a las actuaciones de rehabilitación como a aquellas otras de nueva construcción:

1. La rehabilitación debe ser la actuación básica de intervención, como forma de preservar la autenticidad cultural. Para ello se propone recuperar elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de arquitectura tradicional.

2. Fomentar el uso de los sistemas constructivos tradicionales contenidos en el acervo cultural de la comarca.

3. Posibilitar la integración de nuevas tecnologías y materiales, a tenor de la creciente exigencia en la mejora de la calidad de vida de los habitantes haciéndola compatible con lo esencial de la arquitectura vernácula (y sus variantes).

4. Impulsar las técnicas constructivas tradicionales con la recuperación de una albañilería especializada en las mismas.

5. Las nuevas edificaciones se adecuarán a las características volumétricas de composición, de materiales, de texturas y de colorido al entorno en el que se ubiquen.

Para este cometido se propone:

I. Promover el uso de los sistemas constructivos tradicionales.

II. Adaptar las nuevas construcciones a la topografía, disponiéndose los cuerpos de edificación de forma escalonada, cuando ello sea necesario.

III. Incorporar en el diseño las invariantes tipológicas de la arquitectura tradicional, con sus variantes locales, al menos en lo que se refiere a alturas, volúmenes, tipo de cubierta, cerramiento, proporción de huecos, acabados y carpintería.

6. Preservar las perspectivas panorámicas actuales desde viarios y espacios públicos, así como respetar, en lo posible, los derechos históricos a las vistas y al paisaje.

7. Garantizar la integración de la obra nueva dentro del conjunto preexistente, huyendo de la tendencia a singularizar el nuevo edificio. (Inclusión en el tejido urbano; articulación volumétrica con los edificios colindantes; integración compositiva de las fachadas; texturas y materiales propuestos).

8. Resolver con idéntico cuidado y control las construcciones auxiliares o secundarias, tales como tinaos, chimeneas, bancos proyectos, caños, emparrados, arriates y alcorques, placetas, jardines, paratas, balates, etc.

9. El Ayuntamiento, con la colaboración de otras instituciones, promoverá actuaciones urbanísticas que den respuesta pormenorizada a las necesidades de protección y puesta en valor de la arquitectura tradicional, de los elementos más relevantes del patrimonio cultural y etnográfico, local y del paisaje urbano y rural, al tiempo que garanticen la correcta integración de las nuevas construcciones que hayan de realizarse.

10. Las entidades públicas y privadas deberán desarrollar campañas de concienciación orientadas a la población sobre la importancia de preservar la arquitectura autóctona como uno de los principales rasgos de diferenciación e identificación de la comarca, que se configura en sí misma como uno de los recursos económicos más importantes y estables a largo plazo.

Artículo 11.5. Protección de la cultura estética del núcleo tradicional.

1. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas rústicas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier situación que pudiera afectar a la percepción del núcleo o del espacio rural deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen del núcleo o del espacio rural. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen cultural heredada.

Artículo 11.6. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

2. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano o rural.

5. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

6. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

7. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones y texturas admisibles.

8. Será preceptivo, en calles donde exista alguna construcción catalogada, la presentación en los proyectos de rehabilitación, reforma o nueva edificación de un levantamiento del alzado completo de la calle en que se encuentre ubicada la parcela objeto de proyecto, y un estudio fotográfico que justifiquen la buena adecuación de la solución adoptada a las características de su entorno.

La fachada de los edificios deberá componerse completa y unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden y dimensiones de las edificaciones colindantes.

9. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones catalogadas, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

Artículo 11.7. Tipología de la vivienda tradicional.

1. La edificación en el núcleo tradicional se caracteriza por quedar englobada dentro de manzanas que morfológicamente son muy compactas y carentes de alineaciones interiores, dado que la edificación ocupa normalmente la totalidad de cada parcela, resolviendo las necesidades de iluminación con lucernarios, patinillos y adarves.

2. Son edificaciones de una, dos y tres plantas, donde la colocación de crujías paralelas o perpendiculares a fachada, viene condicionada por la ubicación de la parcela en la pendiente de la trama urbana.

3. Como características funcionales de la vivienda histórica tradicional se pueden definir las siguientes:

- La vivienda suele tener dos entradas independientes: una que conduce directamente dependencias de servicio (cochera, leñera, etc.) y otra a los espacios habitables.

- Las dependencias de servicio pueden encontrarse como un conjunto anexo o enfrentado a la propia vivienda.

4. Existe una variedad tipológica bastante extensa en lo que se refiere a huecos:

Las ventanas son casi siempre pequeñas, con dinteles de rollizo.

La carpintería es de madera con postigos, todo ello de color bastante oscuro.

La puerta de acceso a la casa es sencilla: un hueco rectangular, no mucho más alto que la altura de una persona, con una carpintería de madera del mismo modo que la ventana.

Los balcones suelen ser de proporción rectangular, aunque existen varios modelos, que le dan a la calle cierta variedad formal: balcones sin voladizo, sobre la calle, y enrasados con el paramento de fachada; todos ellos tienen la típica carpintería de castaño, con postigos.

Las barandillas suelen ser bastante variadas, siendo las más comunes, las realizadas a base de herrería vertical.

La chimenea obedece exclusivamente a criterios funcionales: cilindro de obra, salida de humo mediante tabiquillos de ladrillo que sostienen la tapadera.

5. Como invariantes tipológicos arquitectónicos podemos citar los siguientes:

- Cubierta: plana de launa o similar.
- Número de plantas: una, dos o tres (dos o tres al valle y una o dos a la montaña).
- Sistema estructural: apoyo de los muros de lajas de piedra sobre el terreno, los elementos horizontales son rollizos de madera, y los forjados están formados por lajas de piedra sobre rollizos de madera.
- Cerramiento: muro de lajas de piedra.
- Carpintería: de madera.
- Acabado de exterior: cal sobre mampuestos.
- Aleros: pequeños formados por lajas de piedra en voladizo, o canes de madera.
- Huecos: Proporción variable (10-30%).
- Entrada a zaguán.
- Ornamentación: macetas.

Artículo 11.8. Intervención genérica.

A. Condiciones generales de edificación.

I. Vuelos.

a) Cuerpos volados: se prohíben los cuerpos volados a fachada.

b) Aleros: las cubiertas tradicionales se rematarán con beriles de pizarra y castigaderas adoptando la solución tradicional. Excepcionalmente se autorizarán otras soluciones a base de canecillos de madera o que imiten a madera oscura.

c) Balcones:

Se prohíbe la realización de los balcones volando el forjado y dejando visto el canto del mismo. Se entenderá como una estructura ligera anclada a la principal de canto máximo 10 cm y un vuelo máximo de 30 cm. La dimensión del balcón horizontalmente y paralela a fachada será la del hueco más dos tramos iguales a ambos lados de aquél alcanzando una longitud total máxima de 1,50 m. La distancia horizontal mínima entre dos balcones consecutivos será de 45 cm y su separación mínima a medianerías será de 0,75 m.

Las protecciones se realizarán con secciones redondas, cuadradillos y pletinas de hierro o acero, predominando los elementos verticales. Se prohíbe expresamente la utilización de perfiles corrugados y otros procedentes del armado de elementos estructurales. Se pintarán en colores oscuros y su altura mínima será de 105 cm. Se prohíben los antepechos, macizos o en celosía.

d) Marquesinas y toldos: quedan prohibidos en cualquiera de sus versiones.

II. Cubiertas tradicionales.

Como signo de autenticidad cultural se prevé la recuperación paulatina de la cubierta tradicional:

a) Las cubiertas serán planas, adoptando la solución tradicional de acabado de esta comarca: con launa o similar como acabado, con el alero de piezas de pizarra con contrapeso (castigaderas).

Los acabados de los tinaos y terrazas cubiertas reflejarán el sistema constructivo, es decir, dejarán vistas las vigas y alfajías de castaño preferentemente, y la disposición de lajas de pizarra o de tablazón como encofrado.

b) Sobre la cubierta solo aparecerán:

- Chimeneas troncocónicas, lucernarios disimulados o conductos de ventilación. Los dos últimos se tratarán como si de chimeneas se tratasen, sustituyéndose en el caso de los lucernarios la parte superior por vidrios con una inclinación máxima del 5% y que sobresalgan 5 cm del borde de la chimenea. La disposición de tales elementos en cubierta se realizará evitando los agrupamientos de chimeneas, su disposición totalmente

regular o simétrica en la cubierta, o que La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

- Subideros para el mantenimiento de las cubiertas, cuya dimensión máxima será de dos (2) m² y una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1,8 m).

III. Huecos.

La traza de los huecos se ordenará mediante un sistema de ejes verticales, de forma que los huecos y los elementos macizos se ordenen superpuestos por plantas.

La proporción resultante de dividir la altura por la anchura, siempre será igual o superior a la unidad, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante.

En tanto el Ayuntamiento no autorice otra proporción, la correspondiente al alto y ancho de los huecos de balcones será igual o superior a 2 x 1.

La proporción huecos/macizo será siempre inferior a 0,30.

Las partes ciegas deberán descansar una sobre otra hasta el suelo, salvo que se dispongan soportales o volúmenes que las recojan en planta baja, en cuyo caso estos deberán acordarse con los ejes verticales de la fachada.

La separación mínima de huecos en horizontal, será de 1,30 m salvo en planta baja con locales comerciales que podrá reducirse a 1 m entre huecos de locales comerciales.

No se admitirá la traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada, debiendo presentar cada hueco un dintel mínimo de 30 cm por debajo del forjado superior.

Los huecos de los aparcamientos de viviendas tendrán las mínimas dimensiones necesarias para su funcionalidad, con un máximo de 3,00 m de ancho.

Se prohíben los recercados y las ornamentaciones que sobresalgan de la fachada.

IV. Materiales.

a) Paramentos:

En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales y acabados semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, o que armonicen con los mismos.

Los cerramientos se acabarán obligatoriamente con muros de pizarra o con enfoscados de grano fino a la buena vista, debiéndose rematar en ambos casos con pintura a la cal en toda su extensión.

Quedan prohibidos expresamente los acabados con revoco de cemento en su color, o los revocos a la tirolesa.

b) Zócalos:

No se admitirán en ningún caso los zócalos de piedra, chapados en pizarra, a la tirolesa o en cualquier otro material o color distinto al general de la fachada.

Se prohíben la utilización en fachada de las imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de materiales pétreos pulimentados (mármoles, serpentinas, travertinos, etc.), o de elementos y materiales prefabricados (terrazos, azulejos, piedra artificial, etc.).

c) Carpinterías:

- La carpintería de puertas y ventanas será preferentemente de madera o imitación de esta. El color de su acabado podrá elegirse dentro de la gama de marrones oscuros, debiendo ser el mismo para toda la fachada de una misma cara.

- Los cerramientos en el acceso a garajes u otros grandes huecos será preferentemente de madera o formados por un bastidor de madera o metálico revestido de madera en el exterior, e irán pintados con las mismas condiciones que el resto de la carpintería.

- El acristalado de ventanas y demás huecos se realizará con vidrio transparente, prohibiéndose los vidrios de color o los reflectantes.

- Las persianas estarán sometidas a las mismas condiciones de materiales y acabados que el resto de la carpintería.

d) Instalaciones:

-No se admiten las rejillas de lamas metálicas en los conductos de ventilación o aireación, debiendo resolverse estas necesidades funcionales mediante piezas cerámicas o de escayola con formas geométricas con tratamiento final a la cal, con lo que se adopta la solución tradicional de ventilación de las alacenas. Dichos elementos no tendrán en ningún caso una dimensión superior a 0,30 mts.

- Todos los cuadros eléctricos y de contadores deberán emplazarse en el interior de los edificios. Cuando ello no sea posible acabarán mediante carpintería de madera o con la solución de las celosías ya descrita en el presente artículo.

V. Color y acabados:

a) En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales y acabados semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, o que armonicen con los mismos.

Los cerramientos se acabarán obligatoriamente con muros de pizarra o con enfoscados de grano fino a la buena vista, debiéndose rematar en ambos casos con pintura a la cal o pintura blanca en toda su extensión.

b) Intervención de la administración pública en materia de color y acabado: el Ayuntamiento podrá ejercer la ejecución sustitutoria en materia de colores y acabados de la edificación en los términos que establece la legislación vigente.

B. Condiciones Particulares de Edificación.**I. Definición de la parcela mínima.**

Serán edificables las parcelas existentes en la entrada en vigor del Plan y todas aquellas parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

Cuyos linderos frontales tengan la dimensión mínima de cinco (5) metros.

Que su superficie sea de al menos 100 m².

II. Posición de la edificación en la parcela y retranqueos.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano Ordenación Pormenorizada N.OC.06 Calificación y Ordenación Física del presente PGOU.

Se permite los retranqueos por motivos de composición estética como por el ejemplo la creación de un tinajo o de un porche o por motivos funcionales de acceso a la parcela (creación de un acceso a cochera).

III. Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano Ordenación Pormenorizada N.OC.06 Calificación y Ordenación Física del presente PGOU.

IV. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será el cien por cien (100%) de la parcela en la planta baja y el ochenta por ciento (80%) en las plantas siguientes.

El 100% de ocupación en la planta baja podrá implantarse siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones exigibles de habitabilidad por la normativa y legislación vigente.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano Ordenación Pormenorizada N.OC.06 Calificación y Ordenación Física del presente PGOU.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, coincidente con la totalidad de la parcela.

En el caso de rehabilitación de un edificio, se podrán mantener las condiciones de ocupación existentes en el inmueble.

V. Edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad máximo será, en función del número de plantas máximo permitido, el siguiente:

1. Parcelas cuya altura máxima sea de 2 plantas: 1,60 m²t/m²s.

2. Parcelas cuya altura máxima sea de 3 plantas: 2,20 m²t/m²s.

VI. Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

Sobre la cubierta del edificio solo se permitirán los elementos indicados en el punto A. II.b) del presente artículo.

VII. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

C. Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial.

Además del uso determinado se admiten los siguientes usos permitidos y/o compatibles:

a. En las plantas bajas:

- * Terciario.
- * Hospedaje.
- * Talleres artesanales.
- * Talleres de mantenimiento del automóvil.
- * Garajes.

b. En todas las plantas:

- * Terciario.
- * Hospedaje.
- * Equipamiento público.
- * Espacios libres.

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Sección 3.ª Condiciones particulares de la zona de residencial tradicional intensivo (RTI)**Artículo 11.9. Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras RTI.

Cuando se realice cualquier intervención sobre edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan, deberá actuarse sobre los elementos de las mismas que no se adecúen a las condiciones estéticas definidas en los artículos denominados Tipología de la vivienda Tradicional e Intervención genérica (apartado A. Condiciones generales de edificación) de la Sección anterior, eliminando o modificando aquellos elementos que no se adapten a los invariantes establecidos y por tanto se consideren elementos discordantes.

Artículo 11.10. Condiciones Particulares de Parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a ciento diez (110) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
- c. Longitud de fachada superior a seis metros (6) metros.

Se admitirán como edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General.

En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis metros (6) metros.

Artículo 11.11. Posición de los Edificios.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano Ordenación Pormenorizada N.OC.06 Calificación y Ordenación Física del presente PGOU Se permite los retranqueos por motivos de composición estética como por el ejemplo la creación de un tinajo o de un porche o por motivos funcionales de acceso a la parcela (creación de un acceso a cochera).

Se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 110, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 11.12. Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Pormenorizada (dos plantas).

Artículo 11.13. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

En coherencia con el entorno urbano en el que se sitúa la parcela, las edificaciones tendrán que alinearse total o parcialmente a fachada.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a la alineación exterior. Cuando se trate de una actuación en condominio que incluya un acceso común a la planta de sótano el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 11.14. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será el cien por cien (100%) de la parcela en la planta baja y el ochenta por ciento (80%) en las plantas siguientes.

El 100% de ocupación en la planta baja podrá implantarse siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones exigibles de habitabilidad por la normativa y legislación vigente.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano Ordenación Pormenorizada N.OC.06 Calificación y Ordenación Física del presente PGOU.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, coincidente con la totalidad de la parcela.

Artículo 11.15. Edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad máximo será 1,40 m²t/m²s.

Artículo 11.16. Áticos.

No se permiten áticos.

Sobre la cubierta del edificio solo se permitirán los elementos indicados en el punto A.II.b) del artículo 11.8 Intervención Genérica.

Artículo 11.17. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.18. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.19. Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se admiten los siguientes usos permitidos o/y compatibles:

a. En las plantas bajas:

- * Terciario.
- * Hospedaje.
- * Talleres artesanales.
- * Talleres de mantenimiento del automóvil.
- * Garajes.

b. En todas las plantas:

- * Terciario.
- * Hospedaje.
- * Equipamiento público.
- * Espacios libres.

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 11.20. Condiciones Particulares de Estética.

En parcelas o edificios calificados como RTI, serán de aplicación asimismo las condiciones establecidas en el apartado A del artículo 11.8. Intervención Genérica.

Sección 4.ª Condiciones particulares de la zona de residencial tradicional extensivo (RTE)**Artículo 11.21. Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras RTE.

Artículo 11.22. Condiciones Particulares de Parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible doce (12) metros.
- c. Longitud de fachada superior a seis metros (6) metros.

Se admitirán como edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 11.23. Posición de los Edificios.

Las edificaciones se situarán retranqueadas de las alineaciones exteriores marcadas en el Plano Ordenación Pormenorizada N.OC.06 Calificación y Ordenación Física del presente PGOU una distancia mínima de cinco (5) metros.

Artículo 11.24. Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Pormenorizada (dos plantas).

Artículo 11.25. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se situarán retranqueadas de las alineaciones exteriores y de los linderos de parcelas colindantes una distancia mínima de cinco (5) metros.

Artículo 11.26. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cincuenta por ciento (50%) tanto en planta baja como en planta primera.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, que podrá ocupar la misma superficie que la edificación proyectada sobre rasante.

Artículo 11.27. Edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad máximo será 0,80 m²t/m²s.

Artículo 11.28. Áticos.

No se permiten áticos.

Sobre la cubierta del edificio solo se permitirán los elementos indicados en el punto A.II.b) del artículo 11.8. Intervención Genérica.

Artículo 11.29. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.30. Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares como garajes, etc, que en cualquier caso cumplirán las condiciones de retranqueo, ocupación, etc establecidas en la presente sección.

Artículo 11.31. Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se admiten los siguientes usos permitidos y/o compatibles:

En todas las plantas:

- * Terciario.
- * Hospedaje.

* Equipamiento público.

* Espacios libres.

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 11.32. Condiciones Particulares de Estética.

En parcelas o edificios calificados como RTE, serán de aplicación asimismo las condiciones establecidas en el apartado A del Artículo 11.8. Intervención Genérica.

Sección 5.ª Condiciones particulares de la Zona de Equipamientos (E)

Artículo 11.33. Delimitación y subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la categoría de uso Equipamiento (E), estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados: E/dp-Equipamiento Deportivo, E/ed-Equipamiento Educativo, E/sips-Servicios de Interés Público y Social, y E/eq -equipamiento genérico-.

En las parcelas de Equipamiento, siempre y cuando se pueda completar el programa previsto, se podrá compatibilizar con usos compatibles terciarios hasta en un 20% de su edificabilidad.

Artículo 11.34. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la norma de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En parcelas incluidas en el área central se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en el área central, se establece una edificabilidad máxima de 1.20 m²/m²s, con una ocupación máxima de parcela del 70% y una altura máxima de tres plantas (PB+2) salvo que se encuentren situados en áreas consolidadas globalmente con una altura menor, en cuyo caso será ésta la máxima permitida.

7. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.

8. El Ayuntamiento de Carataunas podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

9. En el caso de equipamientos públicos, se podrá incrementar justificadamente la edificabilidad máxima establecida para cubrir la demanda y necesidad de la población a la que sirve, debiendo en tal caso tramitar un Estudio de Detalle para garantizar la adecuación de la volumetría del edificio resultante al entorno en el que se ubica.

Artículo 11.35. Edificabilidad de los usos dotacionales privados

Los usos dotacionales privados tendrán las mismas condiciones de la edificación que se establecen de manera genérica en el artículo anterior, excepto para el uso Deportivo, cuya edificabilidad será de medio (0,50) metro cuadrado construido por cada metro de suelo.

00327966

Artículo 11.36. Plazas de aparcamiento.

Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Sección 6.^a Condiciones particulares de la zona de transportes, servicios urbanos e infraestructuras (SU/UNF)

Artículo 11.37. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras Su/inf.

Artículo 11.38. Condiciones Particulares y de Edificación.

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Sección 7.^a Condiciones Particulares de la Zona de Espacios Libres (EL)

Artículo 11.39. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la categoría de uso Espacios Libres.

Artículo 11.40. Condiciones Particulares de Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social, con las siguientes condiciones y restricciones:

a. Podrán realizarse edificaciones para el funcionamiento de las áreas deportivas (gradas, vestuarios, etc.), para el mantenimiento de las zonas verdes, para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

4. Se respetarán las servidumbres de paso de acceso a edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente plan, no pudiéndose establecer nuevas servidumbres con posterioridad.

Artículo 11.41. Condiciones Particulares de las zonas verdes, jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, se adecuarán básicamente para estancia de las

personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

3. Se respetarán las servidumbres de paso de acceso a edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente plan.

Artículo 11.42. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de ocio, recinto ferial.

La ocupación de la parcela por la edificación no se limita, debiendo cada proyecto justificar la adecuación entre programa de necesidades, superficie edificada y entorno urbano.

Artículo 11.43. Ocupación Bajo Rasante.

1. Estas áreas están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de las instalaciones feriales, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un ochenta por ciento (80%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

3. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, cultural, recreativo, de espectáculos, de interés público y social.

4. Para la regulación de la implantación de edificaciones y kioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para esta zona.

CAPÍTULO III

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.44. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B), de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los planos de ordenación se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u normas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso. El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

6. Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 11.45. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad, aprovechamiento, ni la densidad de viviendas resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores y en todo caso se cumplirá lo establecido por la LOUA.

6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las normas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Sección 2.^a Normas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.46. Normas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las normas de edificación y uso del suelo urbano consolidado

correspondiente a la calificación asignada en el plano de ordenación pormenorizada del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes normas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el título X de las Normas.

3. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la futura depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

Sección 3.^a Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.47. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo: Áreas de Reparto.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 11.48. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se recogen en las Fichas de Determinaciones urbanísticas incluidas en el punto 2.4 de la Memoria de Ordenación.

Artículo 11.49. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo: Áreas de Reparto, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 4.^a Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.50. Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su títulos décimo y cuanto les fuese de aplicación del título duodécimo.

Artículo 11.51. Valor de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c. Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

d. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 11.52. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los la figura de planeamiento de desarrollo que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 11.53. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, y en coherencia con lo establecido con el art. 55.1 de la LOUA, podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

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

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

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

00327966

d. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

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

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 11.54. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Sección 5.ª Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.55. Orden sistemáticas de prioridades en el desarrollo de las actuaciones.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Los plazos en los cuales debe de desarrollarse el planeamiento propuesto se han establecido en tres fases, cada una de ellas de 4 años.

3. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 11.56. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

TÍTULO XII**Protección del Patrimonio Histórico y Cultural****CAPÍTULO I****Disposiciones generales**

Artículo 12.1. Finalidad y ámbito.

Las Normas contenidas en este título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico de Carataunas.

Artículo 12.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural de Carataunas, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes Instrumentos:

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

a.1. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. como BIC con la categoría de Monumento, la inclusión en el CGPHA con carácter Específico o Genérico o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, así como la delimitación de sus entornos de acuerdo con la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que asigna un entorno de protección de cincuenta metros (50m) desde los vértices de cada elemento BIC en suelo urbano, y de doscientos metros (200m) en suelo urbanizable y no urbanizable.

b. En aplicación de la LOUA:

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

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

b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Carataunas.

Artículo 12.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

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

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

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

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

Artículo 12.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

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

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

b. La inversión directa Municipal.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

La aplicación de los instrumentos para la protección del Patrimonio

Artículo 12.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

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

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

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

c. Las resoluciones, órdenes y acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Carataunas, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General.

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

Artículo 12.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

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

00327966

Artículo 12.7. Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Carataunas que forma parte del presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de P.H.E., y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de P.H.A., y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado en Decreto 19/1995, así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

CAPÍTULO III

La Legislación del Patrimonio Histórico y las determinaciones del Plan General

Artículo 12.8. Las Declaraciones de Monumentos y Propuesta de sus Perímetros de Afección.

1. Actualmente no existen en el municipio de Carataunas Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

2. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.

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

4. Según el artículo 30.1 de la Ley 14/2007 de PHA: «La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos».

5. En el supuesto de que las instrucciones particulares de la inscripción a que se refiere el artículo 11 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por este Plan General, prevalecerán las instrucciones particulares.

CAPÍTULO IV

Normas de Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 12.9. Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico de Carataunas se realiza mediante la ordenación pormenorizada del PGOU, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO V

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 12.10. Patrimonio Arqueológico.

Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología

arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

Artículo 12.11. Legislación sectorial de referencia.

En el ámbito del PGOU de Carataunas, la legislación de aplicación en materia de arqueología está constituida por:

- a. La Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.
- b. La Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz.
- c. El Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, que regula las actividades arqueológicas, al que se ajusta la presente ordenanza.
- d. El Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por el Decreto 19/1995.

Artículo 12.12. Protección del Patrimonio Arqueológico.

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. (art. 52.1 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía).

2. En cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/2007, de PHA, 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.

3. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía del municipio, 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.

4. 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.

5. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

6. 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.

CAPÍTULO VI**Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico****Sección 1.ª Disposiciones preliminares****Artículo 12.13. Protección del Patrimonio Arquitectónico.**

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad del núcleo.

2. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según al artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio, y el artículo 334 del Código Civil.

3. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un «hallazgo con motivo de obras», según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

4. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Carataunas.

5. Para aquellos casos de edificaciones incluidas en el Catálogo donde no ha sido posible una inspección interior, será preceptivo realizar dicha inspección como condición previa a la concesión de cualquier licencia para comprobar la existencia de elementos de valor no expresados en su ficha, pudiendo dar lugar a la modificación de la misma, subida de nivel de protección o adición de una nueva ficha de catálogo, previo informe favorable de la Administración Cultural competente, que tendrá que dar el visto bueno sobre la ficha enteramente cumplimentada.

Artículo 12.14. Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

Conservación.

Restauración.

Rehabilitación.

Reestructuración.

• **Conservación:** Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

• **Restauración:** Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria. Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para

la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que o degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

• **Rehabilitación:** Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior.

Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas.

No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado.

Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

• **Reestructuración:** Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Sección 2.ª Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 12.15. Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano T.OC.02. Ámbitos de Protección y Afecciones.

Artículo 12.16. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distingue un único nivel de protección:

- Valor Singular (VS): Se asigna este nivel a la Iglesia de San Marcos, único templo religioso del núcleo urbano de Carataunas. Edificio religioso del siglo XVIII-XIX en buen estado de conservación. Las intervenciones permitidas serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación según las definiciones expresadas en el artículo denominado «Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado» de la Sección 1.ª del presente Capítulo.

En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne valores de gran interés simbólico, su escala, orden y composición, así como la estructura interior del templo.

Sección 3.ª Condiciones de aplicación en el patrimonio arquitectónico catalogado

Artículo 12.17. Condiciones de parcelación.

1. No se admiten modificaciones del parcelario en edificaciones catalogadas.

Artículo 12.18. Condiciones de uso:

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Normativa Urbanística.

2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 12.19. Condiciones de edificación

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes normas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

2. En los bienes inmuebles de esta categoría Las actuaciones permitidas son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse

supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Artículo 12.20. Condiciones estéticas de edificación.

1. El Ayuntamiento de Carataunas promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores de las edificaciones catalogadas.

Artículo 12.21. Normas supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

Sección 4.ª Normas de procedimiento

Artículo 12.22. Proyectos de obra.

En el momento en que los propietarios soliciten licencia de obra, será preceptivo presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado por la Administración Tutelar.

Sección 5.ª Deberes generales de conservación de los inmuebles

Artículo 12.23. Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y adoptar las actuaciones necesarias para su conservación, mantenimiento y custodia, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 de la Ley del Suelo (deber de conservación), art. 36.1 de la LPHE y art. 15 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad). repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca el Plan General de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el art. 9 de la Ley del Suelo.

4. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

5. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico

00327966

para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

Artículo 12.24. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

- Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

- Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

- Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

- Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad:

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.

- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato:

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Todos los inmuebles emplazados dentro de los núcleos de población deberán encontrarse debidamente encalados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

Artículo 12.25. Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Artículo 12.26. Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios catalogados deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes o distorsionantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características

00327966

arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones del Plan General. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas-fuesen total o parcialmente disconformes.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

Artículo 12.27. Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario

1. Son las obras cuya ejecución se encuentran determinadas por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

- Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.

- Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

- Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

- Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Artículo 12.28. Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Son las obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónico o decorativos protegidos por el Plan General.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

- Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

- Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

- Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter extraordinario las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter extraordinario a través de los Programas previstos en el Plan General u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

Artículo 12.29. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente norma, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

- Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

- El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 12.30. Órdenes de ejecución de obras de conservación.

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el Plan General.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

Artículo 12.31. Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el la Ley del Suelo, el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

Artículo 12.32. Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

La orden podrá limitarse a describir genéricamente, los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Artículo 12.33. Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la LS, LPHE, y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

Sección 6.ª Declaración de ruina y demolición de las edificaciones

Artículo 12.34. Situación legal de ruina urbanística.

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente (Según art. 24 de la 16/85 en relación con el 36 de la propia Ley) , en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

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

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de: a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o

edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

c) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 12.35. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 12.36. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde del municipio al que pertenezca estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 12.37 Ruina inminente y demolición en edificios catalogados.

A) Para los edificios no afectados por ninguna otra protección específica ni estén incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio del presente Plan se regirán por lo dispuesto en el Artículo 8.29 no siendo objeto del presente Título.

B) Para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Carataunas:

1. La firmeza de la declaración de ruina inminente no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan, en aplicación del art. 157.3.B) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo adoptar el propietario obligaciones referidas en el citado artículo para la consolidación y reparación del inmueble.

2. No será posible la demolición por ruina inminente de edificios o elementos incluidos en el Catálogo del presente Plan sin que previamente haya sido tramitado el correspondiente expediente de Descatalogación, según se define en la Sección 12.ª del presente capítulo.

Dicho expediente se tramitará ante el Ayuntamiento que lo elevará ante la Consejería de Cultura, siendo preceptivo informe previo y vinculante.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

Sección 7.ª Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo

Artículo 12.38. Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo de un inmueble.

1. La Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catálogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, o la existencia de valores culturales en el mismo que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo. El propietario y/o promotor del inmueble, tramitará este expediente ante el Ayuntamiento respectivo que lo elevará ante la Consejería de Cultura.

La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos..., que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

Proyecto Básico de la futura edificación con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

En la nueva propuesta la superficie construida de la nueva edificación se verá reducida en un 20% con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva –tanto medida en metros como en número de plantas salvo ni su ocupación en planta. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

3. En el informe vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y semisótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

CAPÍTULO VII

Normas de Protección del Patrimonio Etnológico

Artículo 12.39. Definición del Patrimonio Etnológico.

Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su Título IV, artículo 26.6 se incluyen aquí los «parajes, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su valor etnológico».

Artículo 12.40. Protección del Patrimonio Etnológico.

1. Este patrimonio lo componen todos aquellos elementos (construcciones o instalaciones) vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía y aquellos elementos naturales como arboledas.

2. El presente PGOU cataloga como patrimonio etnológico la Ermita del Padre Eterno, situada en suelo no urbanizable junto a la carretera A-4132. Además de sus valores arquitectónicos, culturales y paisajísticos, destaca por ser un referente histórico y tradicional especialmente significativo para la población de Carataunas.

3. La protección del patrimonio etnológico de Carataunas se realiza mediante la inclusión de los espacios y elementos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General.

4. En los bienes inmuebles de esta categoría las son las de conservación, restauración, rehabilitación y de reestructuración mayoritaria.

5. A los inmuebles catalogados como patrimonio etnológico les será asimismo de aplicación las condiciones generales contempladas en el Capítulo anterior para el patrimonio arquitectónico.

TÍTULO XIII

Protección del Medio Ambiente

CAPÍTULO I

Medidas de Protección del Medio Ambiente

Artículo 13.1. Disposiciones generales. Aplicación.

1. El régimen de protección que se regula en este capítulo deriva, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental y de las recogidas por el planeamiento territorial sobre la protección de los recursos y prevención de riesgos, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa.

El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

2. Se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en el documento de Establecimiento de Medidas de Protección y Corrección Ambiental del Planeamiento de la Evaluación Ambiental Estratégica del presente Plan, así como los condicionantes de la Declaración Ambiental Estratégica, en cumplimiento del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Las figuras del planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), los Planes de Sectorización, así como los Proyectos de Urbanización, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU con el grado de detalle y funciones propias de cada instrumento así como las medidas correctoras que contenga la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General.

4. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental. De igual forma, serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Asimismo, se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir.

Artículo 13.2. Ordenanzas de Protección al Medio Ambiente.

El Ayuntamiento deberá asumir el objetivo de desarrollar unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente, durante el periodo de vigencia del PGOU. En ellas, se regularán los aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, transporte y/o destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro).

Artículo 13.3. Medidas de Protección Ambiental en los Instrumentos de Desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través del que se materializan las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

a. Se concretará el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de Residuos Sólidos Urbanos, que se deben ampliar para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como, su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento, y la inclusión en el sistema de gestión de los Residuos Sólidos Urbanos a nivel municipal.

b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para el desarrollo de los nuevos suelos, especificando los consumos según los distintos usos que se contemplen. Se incluirán también la dotación de agua no potable para otros usos.

c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar, la ejecución y el buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las infraestructuras de urbanización.

2. Se fomentará a través de la inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua, procedentes de los recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independientemente de la red de abastecimiento/ suministro local.

CAPÍTULO II

Residuos y vertidos

Artículo 13.4. Residuos sólidos.

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos, siendo asimismo de obligado cumplimiento las previsiones y determinaciones del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

2. Para cumplir dichas determinaciones, desde el Ayuntamiento, se instará a la redacción de unas Ordenanzas Municipales, respetando lo establecido en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, y en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Estas Ordenanzas Municipales serán las siguientes:

- Elaboración y aprobación de una Ordenanza Municipal sobre Prevención y gestión de residuos, para regular la prevención y gestión de los mismos en el ámbito municipal o, en su caso, adaptar la existente a los contenidos indicados en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en el plazo indicado en su Disposición Transitoria Décima.

- Elaboración y aprobación de una Ordenanza Municipal sobre Residuos de la Construcción y Demolición (RCDs), que regule la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de estos residuos en el término municipal, y que contemple la definición de una tasa para la gestión de los RCDs de obra menor, así como la regulación de la fianza para las obras mayores que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que hace referencia en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA.

3. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:

a) Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.

b) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

4. Sólo podrá realizarse el vertido de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos legales y controlados habilitados para tal fin, que deberán situarse en Suelo No Urbanizable de acuerdo a las condiciones que para este tipo de suelo establezcan estas normas.

5. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizados, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos

que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.

6. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos doméstico o industrial a la red de alcantarillado.

7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de agua, embalses y aguas marítimas.

8. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

Artículo 13.5. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas no podrán realizarse sin la pertinente autorización del Organismo de Cuenca correspondiente. Las aguas residuales no podrán verterse sin la depuración adecuada a las características del efluente y los valores ambientales del punto de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, canalizaciones, riberas o embalses, se precisará informe favorable a la administración competente previo a la licencia municipal.

3. En el suelo urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En el caso de los núcleos secundarios, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

4. Para nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial, se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.

5. Para los nuevos sectores con uso industrial, se definirá una ordenanza de vertidos aplicables a los mismos, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias. Dependiendo de estas características será necesario prever una depuración propia de las aguas residuales generadas o bien sistemas de tratamientos previos que reduzcan la carga contaminante.

6. Respecto a las fosas sépticas (como instalaciones de carácter provisional hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal), se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente, y a los siguientes extremos (siempre que no surjan mejores tratamientos por innovaciones tecnológicas disponibles):

a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros/usuario, cuando sólo se viertan aguas fecales; y quinientos (500) litros/usuario en otros casos.

b) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse diez (10) centímetros en el fondo para depósito de cienos; y veinte (20) centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para la cámara de gases.

c) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un (1) metro cuadrado. En todo caso, deberá tener un espesor mínimo de un (1) metro.

d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las obras de fábrica y de 20 personas en las prefabricadas.

e) Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de tres (3) centímetros de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de veinticinco

(25) centímetros cuando se trate de hormigón en masa; quince (15) centímetros para hormigón armado «in situ», y diez (10) centímetros cuando se usen piezas de hormigón prefabricadas.

f) La fosa no podrá adosarse a los linderos de la parcela y estará situada en la parte más baja de la misma.

7. Durante la fase de construcción, se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de sustancias potencialmente contaminantes (aceites, grasas y combustibles), por lo que el mantenimiento de la maquinaria deberá realizarse en instalaciones autorizadas para tal fin, garantizando su correcta gestión.

En caso de que se produzca un vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada de terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

8. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las existentes en el municipio, no permitiéndose el vertido directo de aguas residuales del proceso de ciertas actividades contaminantes. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración propia.

Artículo 13.6. Vertidos gaseosos.

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.

Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.

2. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

3. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen gases, olores u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes, y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a implantar.

4. Las reordenaciones urbanísticas, las autorizaciones de actividades industriales y extractivas, las modificaciones de infraestructuras, etc deberán controlar las emisiones contaminantes y partículas, de modo que dichas actuaciones no supongan un incremento de los niveles legales de emisiones permitidos.

5. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.

Sección 1.ª Suelos Contaminados y Actividades Potencialmente Contaminantes

Artículo 13.7. Criterios y estándares de Declaración de suelos contaminados.

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por la que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos

contaminados; el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005.

Dicha propuesta con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial.

Artículo 13.8. Definición de actividades potencialmente contaminantes.

Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

Artículo 13.9. Licencia en suelos con Actividades Potencialmente Contaminantes.

1. Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de suelos, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

2. Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, deberán presentar un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente. En el caso de que el instrumento de planeamiento por el que se desarrolle se encuentre sometido a algún procedimiento de prevención ambiental, se incorporará de forma ineludible.

3. Según dicho informe, si procede, el organismo ambiental competente podrá recabar informes complementarios más detallados que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.

4. Mientras el suelo esté sometido a investigación no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin consentimiento expreso del Órgano competente en medio ambiente; pudiendo en caso de inicio de los mismos sin dichos trámites paralizar temporalmente los trabajos.

5. En todo caso, no se podrá conceder licencia o autorización definitiva o provisional que suponga el comienzo a las obras o movimiento de tierras, hasta que el órgano ambiental competente, haya realizado la evaluación de grado de contaminación; y declare la descontaminación del suelo.

6. Los suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante, que debido a la regulación de la delimitación de suelo urbano efectuada en el PGOU cambien su clasificación sin quedar excluidos en ninguna actuación urbanística, deberán presentar el citado informe de situación de los suelos.

CAPÍTULO III

Diseño medioambiental

Artículo 13.10. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con la finalidad de garantizar la seguridad y el bienestar de la población, así como la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar, de tal forma que satisfagan los requisitos básicos establecidos en

la legislación vigente. Además, el proceso de edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, según los principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible. Estos son:

- a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismo, así como el empleo de recursos renovables.
- b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras, y la prevención de emisión de contaminantes.
- c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- d) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas
- e) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- f) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- g) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.

Artículo 13.11. Acondicionamiento Térmico Pasivo.

Todo edificio de nueva construcción, o las reformas sustanciales de las edificaciones existentes, contemplarán en su diseño, las medidas de acondicionamiento térmico pasivo posibles en su caso:

- a) Orientación solar idónea, según las posibilidades de la parcela.
- b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.
- c) Se recomienda, que el acceso directo desde el exterior a locales o dependencias, se produzca a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos.
- d) El aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los perimetrales del mismo, se hará según lo previsto en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 13.12. Uso de Materiales.

1. Se recomienda usar materiales tradicionales para las edificaciones o sus revestimientos (madera, launa).
2. Se recomienda no usar productos peligrosos o nocivos para la salud y el medio ambiente.

Artículo 13.13. Ahorro energético.

Se recomienda la adopción de las siguientes indicaciones en las nuevas construcciones o en la reforma sustancial de las edificaciones ya existentes.

- a) Iluminación natural: en el diseño de los edificios primará la iluminación natural, siendo la artificial una solución excepcional en horas diurnas.
- b) Alumbrado eléctrico: se recomienda la instalación de luminarias de máxima eficiencia lumínica, y el uso de lámparas de bajo consumo.
- c) Se favorecerá la utilización de energías renovables (solar o cualquier otra).

Artículo 13.14. Mecanismos de ahorro de agua.

Se recomiendan las siguientes medidas de ahorro de agua en los espacios públicos municipales:

- a) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán detemporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro del consumo de agua.
- b) El riego de zonas verdes públicas empleará sistemas de alto rendimiento y aguas regeneradas. Las zonas verdes deberán emplear especies adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima para evitar consumos excesivos de agua.

CAPÍTULO IV**Medidas de Protección de los recursos naturales****Artículo 13.15. Protección de los recursos hídricos.**

1. Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el Real Decreto Legislativo 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; 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 Aguas Residuales Urbanas; y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla al anterior.

2. Se establecen las siguientes medidas:

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

b) En el caso de las zonas industriales, será obligatorio la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

c) 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 de autodepuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a los que se vaya a destinar, dentro del respeto a la legislación sectorial referente a la calidad de agua.

d) Se someterá a la legislación vigente los proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.

Artículo 13.16. Protección general de la vegetación.

1. Dadas las características naturales del municipio de Carataunas, estando protegido todo su término por la Zona de Protección Cautelar: Alta Alpujarra, se proponen unas medidas de protección general a la vegetación, siempre sin contravenir a las estipuladas por el PEPMF (Zona de Protección Cautelar Alta Alpujarra-art. 5.35 de esta Normativa).

a) En las áreas de protección especial, se consideran especies protegidas, y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos, propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas.

b) En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera, las especies características de ribera.

c) Se considerarán especies protegidas las localizadas en los Sistemas Generales, en las zonas de dominio público o protección de infraestructuras.

2. Se hace referencia a la protección de la vegetación en relación a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y uso sostenible de la flora y fauna silvestres y sus hábitats, la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, Acuerdos de 18 de enero de 2011 y 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos, y el Acuerdo de 27 de septiembre de 2011 del Consejo de Gobierno.

Artículo 13.17. Protección de la fauna.

1. Se establecen unas recomendaciones vinculadas a la protección de la fauna del término municipal, que por las propias características de Carataunas, no puede

contravenir a lo estipulado por la legislación sectorial vigente en materia de biodiversidad y fauna de las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA-art. 5.34 de la Normativa) del municipio.

2. Se dará preferencia a las medidas de conservación y prevención en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, salvo aquellas cuya área de distribución sea muy limitada y a las migratorias.

3. En relación a los cercados y vallados, tanto en terrenos cinegéticos como en el resto del medio natural se deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en la legislación vigente sobre caza, flora y fauna. Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de tal forma que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética.

4. Será necesaria la obtención de licencia municipal para el levantamiento e instalaciones de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, para evitar que estos permitan la circulación de las especies en un solo sentido.

5. Se consideran especies protegidas las aves migratorias y/o las polípagas que habitan en las zonas de matorral, masas arbóreas o vegetación de ribera.

6. En lo relativo a la protección de la avifauna con relación al riesgo que suponen para éstas las líneas eléctricas de alta tensión, para todos los proyectos relativos a estas infraestructuras, serán de obligado cumplimiento el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen Normas de Protección de la Avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión, y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen Medidas para la Protección de la Avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

7. En relación a las obras de infraestructuras y para evitar afecciones sobre la fauna por las infraestructuras lineales, debido al efecto barrera en el desplazamiento de anfibios, reptiles y mamíferos, así como para minimizar los casos de atropello, se atenderán a las medidas establecidas en el manual COST 341 («COST 341-La fragmentación del hábitat en relación con las infraestructuras del transporte en España». Rosell, C; et al 2003, O.A. Parques Nacionales, Ministerio de Medio Ambiente).

Artículo 13.18. Protección del paisaje.

1. El término municipal de Carataunas goza de una protección especial por el PEPMF de Granada, incluyéndose dentro de la Zona de Protección Cautelar Alta Alpujarra, por la gran importancia de su paisaje (art. 5.35 de la Normativa).

Pese a ello, se establecen una serie de recomendaciones para su protección, siempre que no contravengan las estipulaciones de la normativa específica del PEPMF para la Zona de Protección Cautelar de la Alta Alpujarra.

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

3. A efectos de integrar las actuaciones urbanísticas en el paisaje, el proyecto de urbanización deberá:

a) Definir los tratamientos topográficos, y las medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.

b) Definir las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en función de los materiales y técnicas constructivas

c) Establecer plantaciones o siembras según su funcionalidad: protección del suelo, paisajística o ecológica; adecuación del diseño de los espacios libres, etc.

4. 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.

5. Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial

clasificado como Suelo No Urbanizable, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público.

Igualmente, queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedo, árboles, laderas, etc.

6. 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 13.19. Protección de las Áreas Estratégicas de la Conectividad Ecológica de Andalucía.

1. El término municipal de Carataunas se encuentra dentro del ámbito del Plan Director de Conectividad Ecológica de Andalucía, aprobado por Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, concretamente del Área Estratégica para la mejora de la conectividad «Paisajes de Interés para la Conectividad Ecológica; Pasillos Intramontanos Las Alpujarras».

2. EL ámbito de afección ha quedado recogido por el presente plan en los planos de ordenación 02.T.OC. Ámbitos de Protección y Afecciones.

3. En dicho ámbito, que ocupa la práctica totalidad del término, se estará a lo dispuesto en dicho plan, en concreto se tendrá en cuenta las directrices específicas para este área estratégica. En concreto:

- Promover la aplicación de técnicas que favorezcan la permeabilidad de la matriz agraria y conserven la permeabilidad de las zonas agrícolas y forestales del conjunto del PIC, de acuerdo con el Objetivo Específico 1.1.1 de este Plan Director, en especial:

- En las zonas agrícolas, aprovechar oportunidades para aumentar la presencia de elementos favorables a la conectividad, como: márgenes de caminos con vegetación herbácea y arbustiva, mejora de hábitats asociados a vías pecuarias, presencia de vegetación forestal en linderos y cruces de caminos, creación y conservación de charcas, etc. Aplicar específicamente –además de otras que puedan ser útiles para la conectividad ecológica– las medidas de este Plan Director 1.1.1.6, 1.1.1.10, 1.1.1.14 y 1.1.1.21.

- En las zonas forestales, aplicar específicamente –además de otras que puedan ser útiles para la conectividad ecológica– las medidas de este Plan Director 1.1.1.30, 1.1.1.31, 1.1.1.32, 1.1.1.33, 1.1.1.34, 1.1.1.35 y 1.1.1.37.

- Asegurar y mejorar las funciones de conexión ecológica ejercidas por los cursos fluviales y riberas, de acuerdo con el Objetivo Específico 1.2.1 de este Plan Director, identificando los tramos fluviales que pueden mejorar todavía su calidad ecológica. En caso de que sean detectadas, promover la progresiva sustitución de las especies vegetales alóctonas que están ocupando zonas de ribera por formaciones vegetales autóctonas, en aplicación de la medida 1.2.1.2 de este Plan Director.

- Analizar la fragmentación de hábitats producida por la A-34B y evaluar opciones para reducir la misma allá donde esto sea técnicamente viable.

- Atendiendo a las características de pasillo para las vías de comunicación que ha tenido históricamente este PIC, y el consiguiente riesgo de nuevas infraestructuras viarias o actuaciones de mejora de las existentes, introducir los aspectos relativos a conectividad ecológica en la toma de decisiones respecto a nuevas infraestructuras viarias, así como incorporar la conectividad ecológica plenamente en los correspondientes procesos de evaluación ambiental y en la adopción de medidas para prevenir, compensar y corregir los efectos de eventuales nuevas infraestructuras sobre la conectividad.

- En las actuaciones y ayudas a la restauración y mejora de hábitats, introducir criterios de priorización de la restauración de suelos artificializados y periurbanos, así como los entornos de infraestructuras, e introducir en las propuestas de restauración criterios para la mejora de la conectividad, prestando atención a las opciones de aplicación del Objetivo específico 4.9.4 al entorno de zonas urbanas asociadas a este PIC. -Considerar las opciones de aplicación de las medidas identificadas como prioritarias para los PIC de acuerdo con la tabla Priorización orientativa para la aplicación del objetivo general 1 a las áreas definidas por el Plan director.

CAPÍTULO V**Prevención de riesgos naturales****Sección 1.ª Medidas de protección frente a los riesgos del terreno****Artículo 13.20. Prevención de riesgos naturales del terreno.**

1. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en regadío, en coherencia con la superficie que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones de riesgo potencial.

2. En las zonas de riesgo de erosión alta o muy alta, los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas, y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

3. Las zonas agrícolas situadas en zonas de riesgo de erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, como muretes de contención, paratas y bancales o infraestructuras de drenaje; que deben aportar prácticas agrarias que ayuden a la preservación del suelo.

4. Las actuaciones en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión que impliquen movimientos de tierra, deberán desarrollar medidas orientadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión. En particular, las nuevas extensiones urbanas adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución. Programarán y valorarán las actuaciones necesarias para garantizar una correcta restitución de las funciones naturales. Las nuevas actuaciones urbanas deberán:

a) En cuanto a la técnica y materiales a emplear, las obras de urbanización y construcción de edificaciones deberán adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, según los resultados de los estudios a realizar.

b) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias, estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.

c) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo, e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

d) Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, y de los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello, sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

e) En el diseño de la red viaria se debe buscar una buena integración paisajística de la misma, y se procurará la reducción del movimiento de tierras, animando a adaptar las vías a la topografía, debiendo el proyectista tratar de conjugar ambas exigencias pero sin que ello comprometa la mejor orientación de los futuros edificios.

Artículo 13.21. Taludes, terraplenes y plataformas.

1. Como criterio de ordenación se deberá mantener la topografía existente, y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. Los taludes en desmante y terraplén, y las plataformas constructivas, deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente, y deberán disponer de medidas de control del drenaje.

3. Los taludes no rocosos con altura superior a 7 metros deberán ser objeto de un análisis de riesgo de rotura, en el caso en que resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse.

4. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encanchados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado en hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o la vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas, con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.

5. La consolidación y el tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación, constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las edificaciones urbanísticas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán con los siguientes tratamientos:

a) Muros y/o estructuras de contención/estabilización de taludes (mantenimiento de bancales).

b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías, y la erosión en los suelos inclinados.

c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos, con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y el favorecimiento de la integración de la edificación.

Artículo 13.22. Protección contra incendios.

1. En la 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 371/2010, de 14 de septiembre, de Prevención de Incendios Forestales. Según este decreto, el término municipal de Carataunas se encuentra en la Zona de Peligro por incendios.

2. En los terrenos forestales y en la Zona de Influencia Forestal, los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, deben mantener una franja de 15 metros libre de residuos, matorral o vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso determine su Plan de Autoprotección (art. 5.42 de la Normativa).

3. En la nueva edificación o en la reforma de la existente, deberá justificarse convenientemente el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y la demás normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO VI

Zonificación lumínica

Artículo 13.23. Zonificación.

El presente articulado tiene como objeto proteger el territorio de la contaminación lumínica. La zonificación lumínica actual del municipio comprende las siguientes clasificaciones por áreas homogéneas, según el artículo 63. Zonificación lumínica de la GICA:

- En el núcleo urbano:
 - E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio:
 - (E.3.1.)
 - 1. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media baja.
 - (E.3.2.)
 - 2. Zonas industriales
 - (E.3.4.)
 - 4. Sistema General de Espacios Libres
 - E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:
 - (E.4.1.)
 - 1. Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.
- El Planeamiento de Desarrollo deberá cumplir los artículos 60, 63, 64, 65 y 66 de la GICA, una vez aprobado el PGOU.
- La zonificación a escala municipal del suelo no urbanizable es la siguiente:
- E1. Áreas oscuras
 - (E.1.1.)
 - 1. Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial.
 - E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.
 - (E.2.1.)
 - 1. Suelos no urbanizables no incluidos en E.1

Artículo 13.24. Determinaciones.

La Zonificación E.1. y E.2 sobre suelo no urbanizable deberá ser respetada en el municipio, para así evitar el proceso de contaminación lumínica que altere el estado y equilibrio ecológico de la zona determinada en el Presente PGOU. Se prohíbe por tanto cualquier actividad o actuación que produzca alteración de las áreas oscuras determinadas por el presente PGOU y las áreas clasificadas como urbanizable y no urbanizable no incluidos en la zona E.1.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de contaminación lumínica.

CAPÍTULO VII

Contaminación acústica

Artículo 13.25. Prevención contra el ruido.

1. El Plan General incorpora en el Título XIV de las presentes Normas el Régimen de la Zonificación Acústica del Municipio de Carataunas y en los planos de Ordenación General los correspondientes a la cartografía acústica con delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable. La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Ordenanzas Municipales.

Conforme a lo establecido en el artículo 4.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en

Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio tal como establece la normativa vigente en materia acústica.

6. Se tendrá en cuenta la zonificación del municipio en Áreas Acústicas tal y como se establece en el Título XIV de estas Normas y en la cartografía acústica del Plan. En cada Área Acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

8. Deberá considerarse la compatibilidad acústica con usos colindantes a la hora de nuevos desarrollos.

9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.

10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

a) Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

b) En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

CAPITULO VIII

Gestión de residuos

Artículo 13.26. Disposiciones generales.

La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo,

por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

Artículo 13.27. Gestión de residuos de construcción y demolición.

De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD's (Residuos de Construcción y Demolición), y se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuo urbano y estarán sujetos a los requisitos que establezca el Ayuntamiento de Carataunas, en sus respectivas ordenanzas municipales.

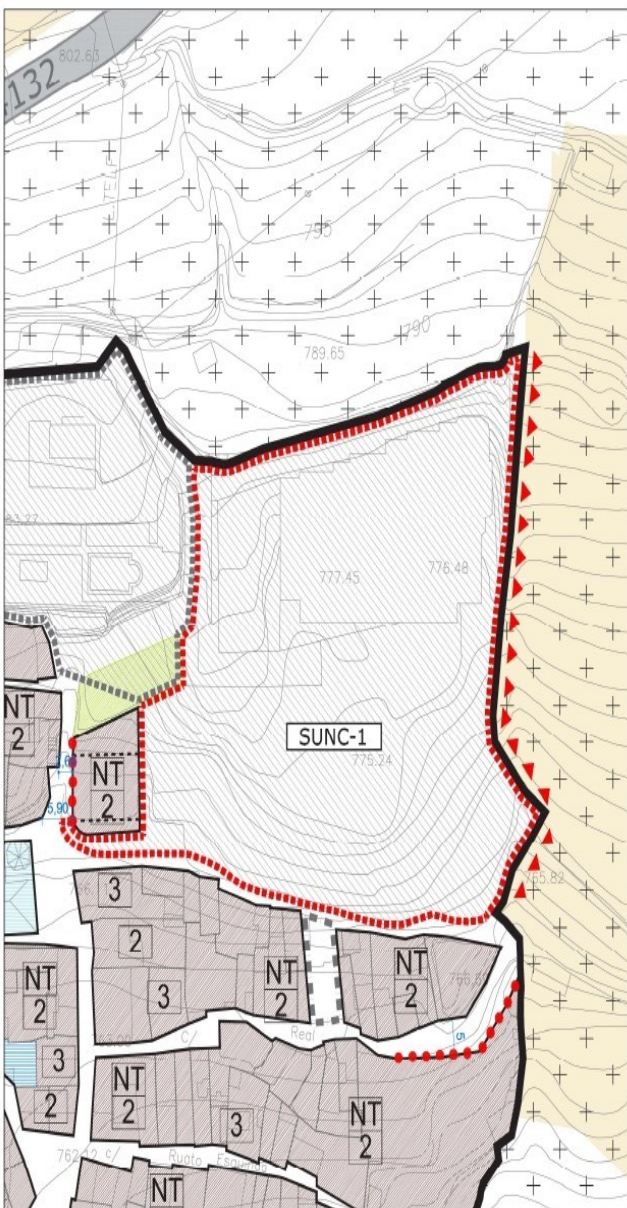
Artículo 13.28. Gestión de residuos peligrosos.

Las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos deberán presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán autorizarse. Todo ello según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

ANEXO V

FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



NOMBRE: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 1 (ficha 1/2) CÓDIGO ÁREA: SUNC - 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
Reserva de vivienda protegida (VP): 30% de la edificabilidad residencial

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificab (m2t)	Coef. de uso	Aprov (m2cuc)
RTI (*)	Residencial Tradicional Intensiva	70,00%	2.745,40	1,190	3.267,03
RTI (VP) (*)	Residencial Tradicional Intensiva (VP)	30,00%	1.176,60	0,900	1.058,94

(*) A efectos del cálculo del aprovechamiento objetivo

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie bruta (m2):	4.338
Área de reparto:	AR-01	Coef. Edificabilidad:	0,904
		Superf. edif. total (m2t):	3.922,20
		Aprov. Objetivo (m2t):	4.325,97
		Aprov. Medio AR:	0,997

Aprov. medio x Sup. área: 4.325,97 Ayto. 10% : 432,60 Propietarios 90%: 3.893,37

Nivel de Densidad: Muy Alta

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m2)
Equipamientos (m2):	Según LOUA
Espacios Libres (m2):	Según LOUA
Total dotaciones locales:	Según LOUA
Aparcamientos:	Según LOUA

Figura de Planeamiento:	Plan Especial de Reforma Interior	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Fase: 1er cuatrienio
Sistema de actuación:	Compensación	Prioridad: Alta

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Desarrollo residencial de suelo urbano no consolidado parcialmente urbanizado y edificado en la zona noreste del Núcleo Urbano. Ordenación interior del ámbito. Obtención de suelo para espacios libres, así como para vivienda protegida. Completar la red viaria.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

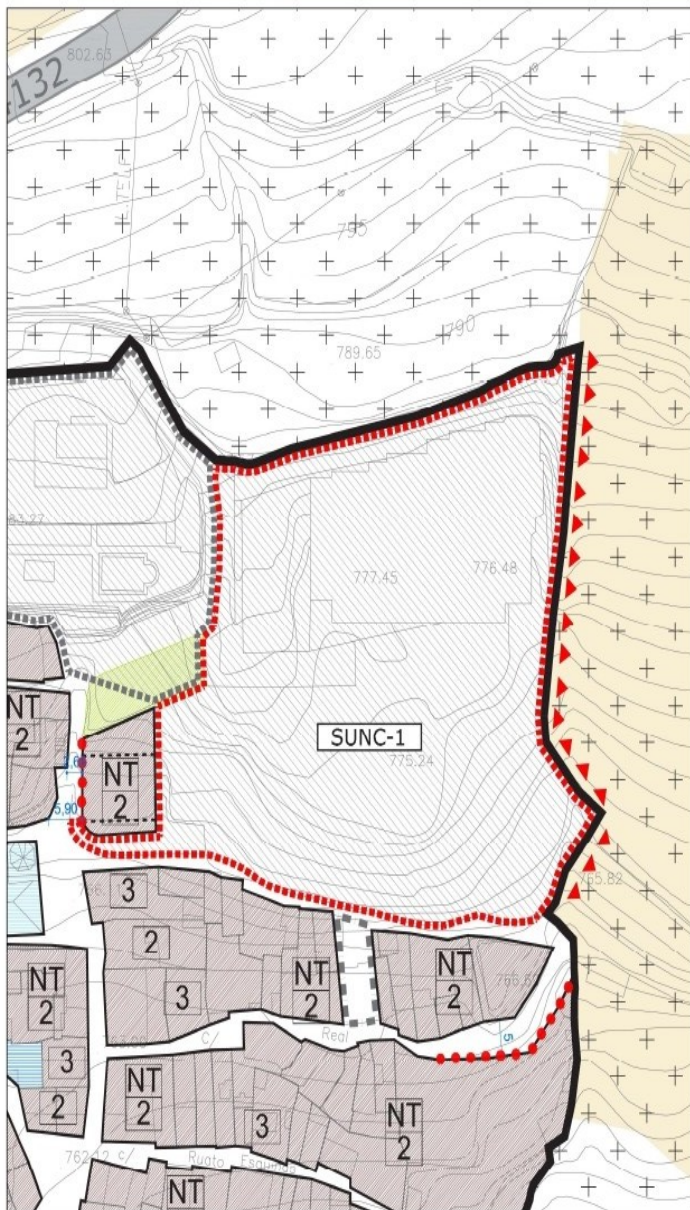
Se plantea la ampliación del vial situado al sur de la actuación, que tendrá una sección mínima de 5 metros de ancho.

La cesión de espacios libres se realizará en la zona sureste del área, formalizando un paseo - mirador en el borde este.

En ningún caso se podrán superar los límites de densidad en viv/ha ni de edificabilidad establecidos en el artículo 17.5 de la LOUA.

En base al artículo 17.3. de la LOUA, la reserva para dotación de aparcamiento en vía pública (20 plazas) se completará con plazas de aparcamiento privado de manera que su asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100m2 de techo edificable, es decir, 40 plazas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



NOMBRE: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 1 (ficha 2/2)

CÓDIGO ÁREA: SUNC - 1

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN (continuación)

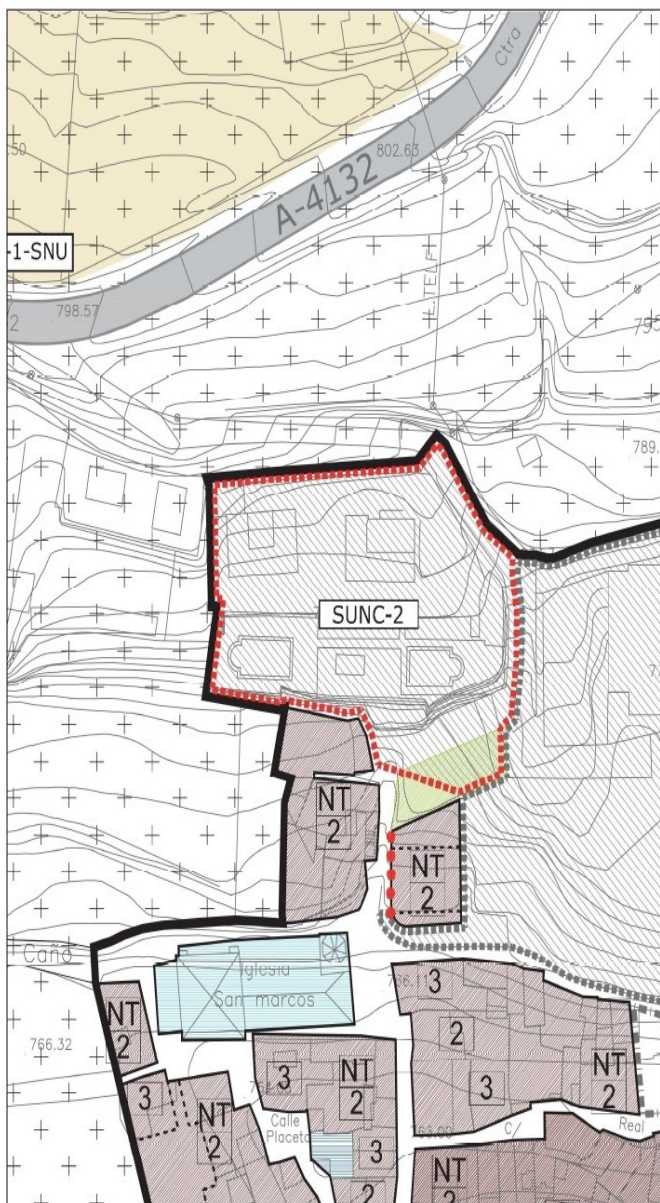
Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas comenzarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

Respecto de las viviendas de protección pública, que los promotores disponen del plazo de 30 meses a contar desde la fecha de calificación provisional para presentar la calificación definitiva (Con posibilidad de ampliarlo 15 meses más a instancia del promotor y mediando causa justificada).

MEDIDAS CORRECTORA Y/O PROTECTORAS

- Se dotará al sector de los accesos adecuados.
- En los espacios verdes se introducirán especies arbóreas y arbustivas autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona, promoviendo medidas para la estabilización de los terrenos.
- Se tendrá en cuenta la cercanía a la vegetación natural y su inclusión en el Plan Local de Incendios Forestales, así como se deberán adoptar las medidas reglamentarias en materia de prevención de incendios forestales.
- El planeamiento de desarrollo realizará un estudio de pendientes, excluyendo de la urbanización las zonas con un valor superior al 25%, que se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos de erosivos. En estos espacios se introducirán especies arbóreas y arbustivas autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona.
- El planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.
- Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico.
- Se adoptarán las medidas reglamentarias en materia de prevención de incendios forestales.
- El presente documento incorpora como Anexo 6 un "Análisis de Viabilidad Geotécnica del Ámbito del SUNC-1 de Carataunas" que determina que dichos terrenos "... se pueden clasificar como favorables a efectos constructivos, aunque naturalmente será necesario realizar investigaciones de detalle en el subsuelo en función de las obras proyectadas". Por lo tanto, será necesario realizar un estudio geotécnico en detalle con carácter previo a la urbanización del ámbito.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



NOMBRE: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 1 (ficha 1/2) **CÓDIGO ÁREA:** SUNC - 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
Reserva de vivienda protegida (VP): -

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificab (m2t)	Coef. de uso	Aprov (m2cuc)
RTF (*)	Residencial Tradicional Extensiva	100,00%	640,00	1,660	1.062,40

(*) A efectos del cálculo del aprovechamiento objetivo

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie bruta (m2):	2.097
Área de reparto:	AR-02	Coef. Edificabilidad:	0,305
		Superf. edif. total (m2t):	640,00
		Aprov. Objetivo (m2t):	1.062,40
		Aprov. Medio AR:	0,507

Aprov. medio x Sup. área: 1.062,40 **Ayto. 20% :** 212,48 **Propietarios 80%:** 849,92

Nivel de Densidad: Baja

DOTACIONES PÚBLICAS

	Propuesta (m2)
Equipamientos (m2):	Según LOUA
Espacios Libres (m2):	Según LOUA
Total dotaciones locales:	Según LOUA
Aparcamientos:	Según LOUA

Figura de Planeamiento:	Plan Especial de Reforma Interior	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Fase: 1er cuatrienio
Sistema de actuación:	Compensación	Prioridad: Alta

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

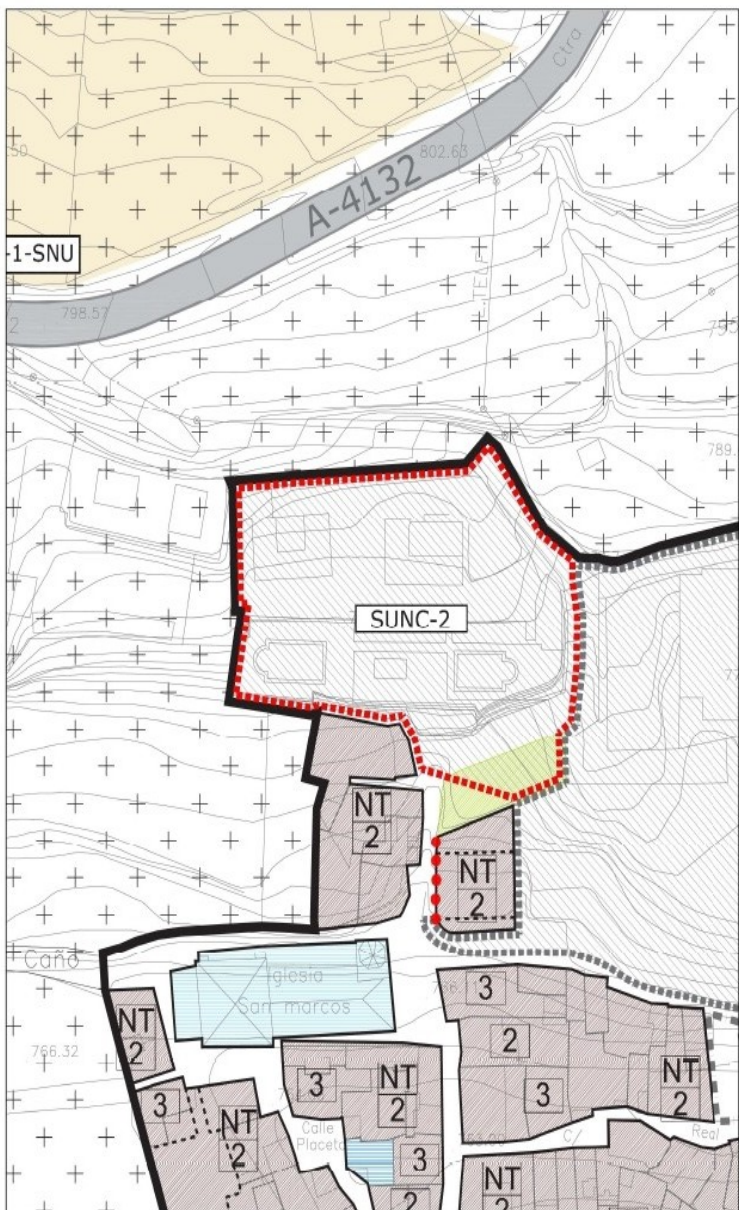
Completar los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas a la edificación existente.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El PGOU exige de la obligación de reserva del 30% de la edificabilidad para VP a este ámbito, ya que le otorga una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y por su tipología no se considera apto para la construcción de este tipo de viviendas.

A los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención, se contempla un incremento de la cesión de terrenos en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio hasta un máximo del veinte por ciento.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



NOMBRE: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 1 (ficha 2/2)

CÓDIGO ÁREA: SUNC - 2

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN (continuación)

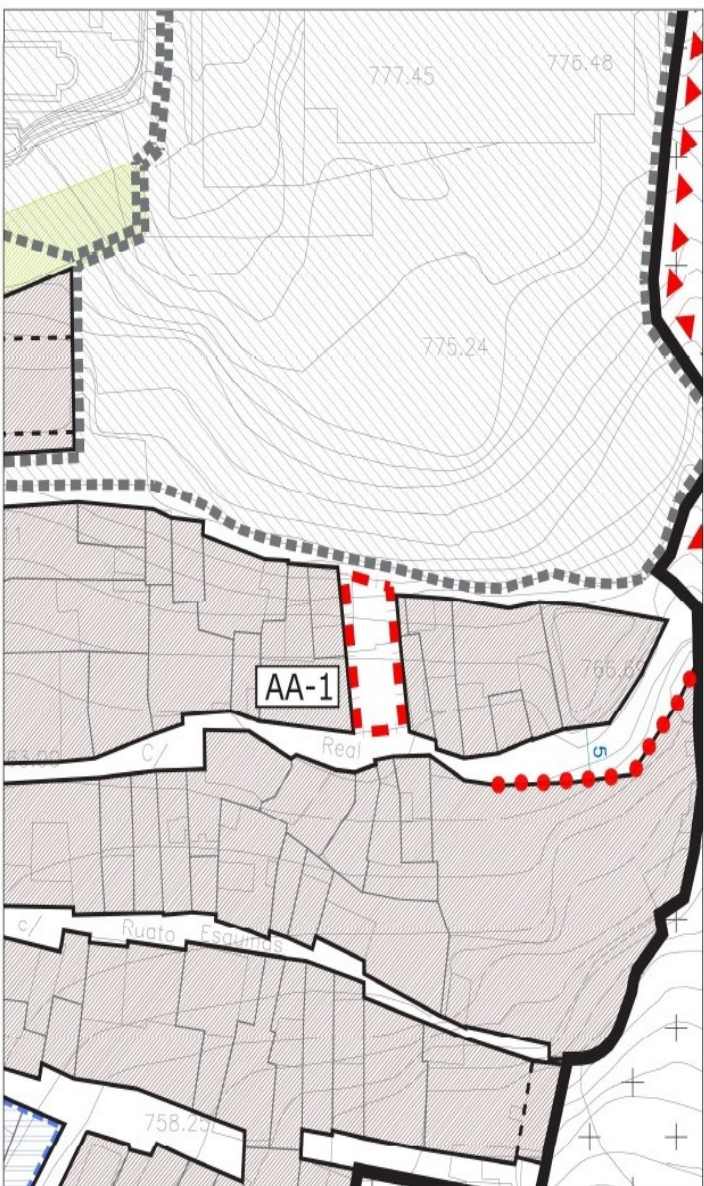
Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores.

MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PROTECTORAS

- Se dotará al sector de los accesos adecuados.
- Se adoptarán las medidas reglamentarias en materia de prevención de incendios forestales

00327966

ACTUACIONES AISLADAS

**NOMBRE:** ACTUACIÓN AISLADA AA-01**CÓDIGO:** AA-01**DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO****Clase de suelo:** Suelo Urbano Consolidado**Superficie Bruta:** 93 m²**Sistema de obtención:** Expropiación**OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA**

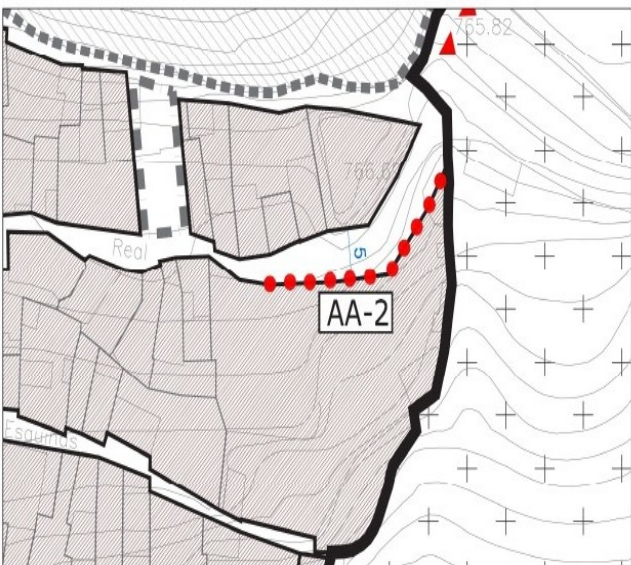
Obtención de vial de nueva apertura por expropiación, con el fin de mejorar la accesibilidad entre la calle Real y el vial situado al sur del SUNC-1 del núcleo urbano de Carataunas.

El plazo máximo de expropiación u ocupación de los terrenos necesarios para llevar a cabo la actuación, será dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del presente PGOU.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones situadas en este ámbito se consideran fuera de ordenación por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación por ocupar suelo propuesto como viario e impedir la efectividad de su destino.

00327966

ACTUACIONES AISLADAS



NOMBRE: ACTUACIÓN AISLADA AA-02

CÓDIGO: AA-02

DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO

Clase de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Superficie Bruta: 50 m2

Sistema de obtención: Expropiación

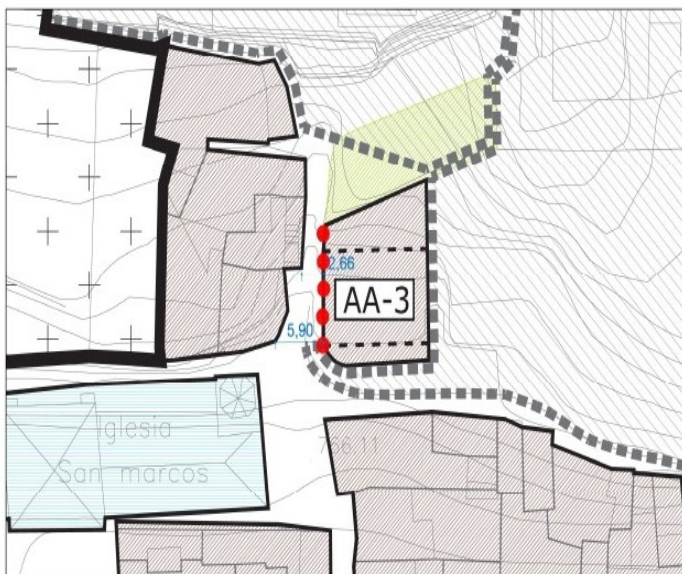
OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

Ajuste de alineaciones en c/ Real, con el fin de mejorar el acceso al núcleo tradicional en este punto.

El plazo máximo de expropiación u ocupación de los terrenos necesarios para llevar a cabo la actuación, será dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del presente PGOU.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones situadas en este ámbito se consideran fuera de ordenación por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación por ocupar suelo propuesto como viario e impedir la efectividad de su destino.

ACTUACIONES AISLADAS



NOMBRE: ACTUACIÓN AISLADA AA-03

CÓDIGO: AA-03

DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO

Clase de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Superficie Bruta: 18 m2

Sistema de obtención: Expropiación

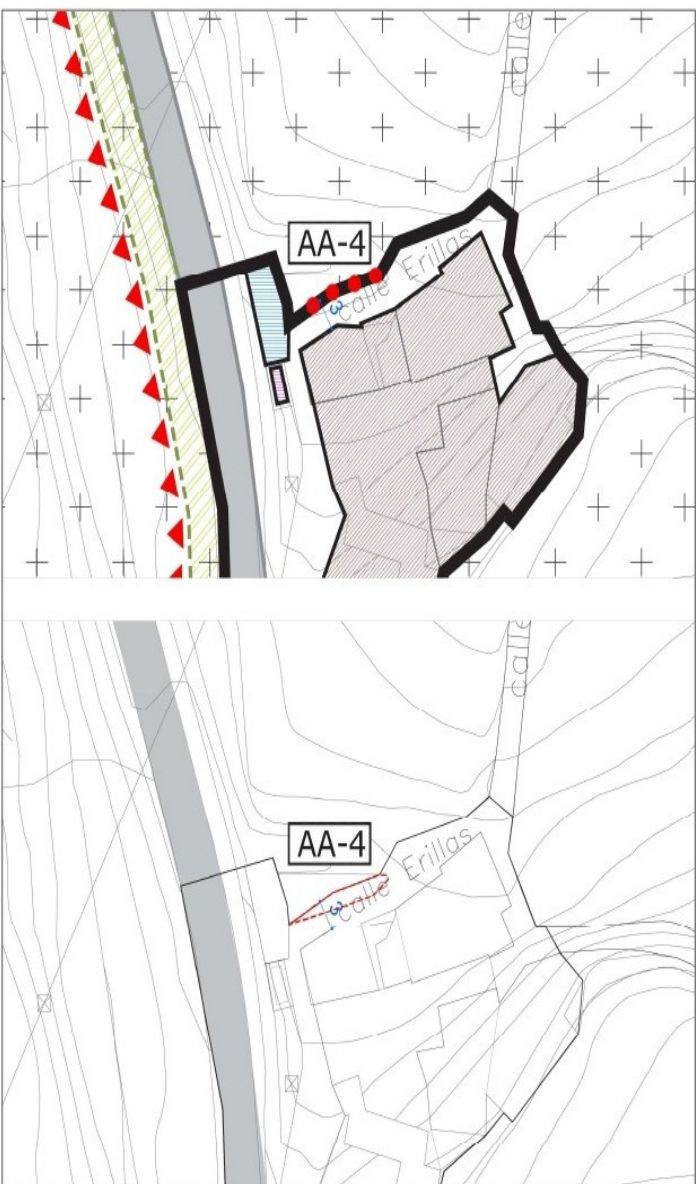
OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

Ajuste de alineaciones frente a la Iglesia de Carataunas, que afecta a parte de la edificación en construcción existente.

El plazo máximo de expropiación u ocupación de los terrenos necesarios para llevar a cabo la actuación, será dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del presente PGOU.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones situadas en este ámbito se consideran fuera de ordenación por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación por ocupar suelo propuesto como viario e impedir la efectividad de su destino.

ACTUACIONES AISLADAS

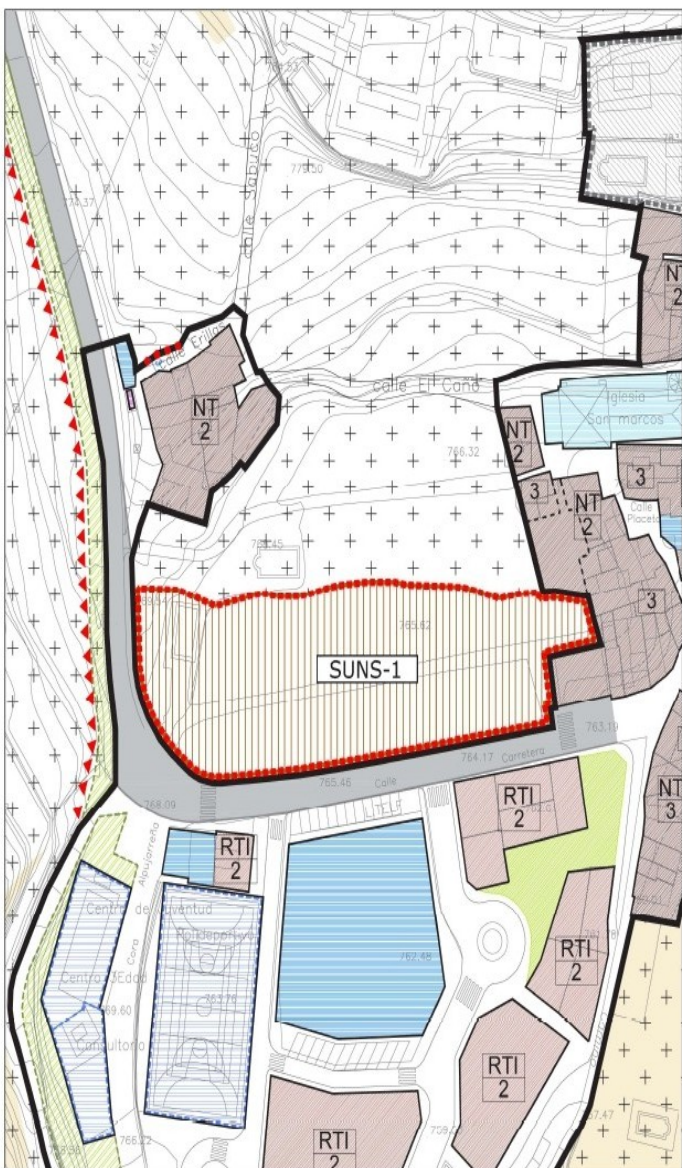
**NOMBRE:** ACTUACIÓN AISLADA AA-04**CÓDIGO:** AA-04**DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO****Clase de suelo:** Suelo Urbano Consolidado**Superficie Bruta:** 14 m²**Sistema de obtención:** Expropiación**OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA**

Ajuste de alineaciones en calle Erillas, para mejorar el acceso al pequeño núcleo de viviendas existente.

El plazo máximo de expropiación u ocupación de los terrenos necesarios para llevar a cabo la actuación, será dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del presente PGOU.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones situadas en este ámbito se consideran fuera de ordenación por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación por ocupar suelo propuesto como viario e impedir la efectividad de su destino.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



NOMBRE: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 1 (ficha 1/2)

CÓDIGO: SUNS-1

DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO

Clase de suelo: Suelo Urbanizable no sectorizado

Superficie Bruta: 3.270 m²

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN

Usos incompatibles

Industrial

Régimen del suelo hasta su sectorización:

Suelo no urbanizable

Condiciones de sectorización:

Se establece como condición para su sectorización que al menos 2/3 partes de los solares vacantes en suelo urbano consolidado y no consolidado se encuentren edificados.

Criterios de disposición de los Sistemas Generales en caso de proceder a su sectorización:

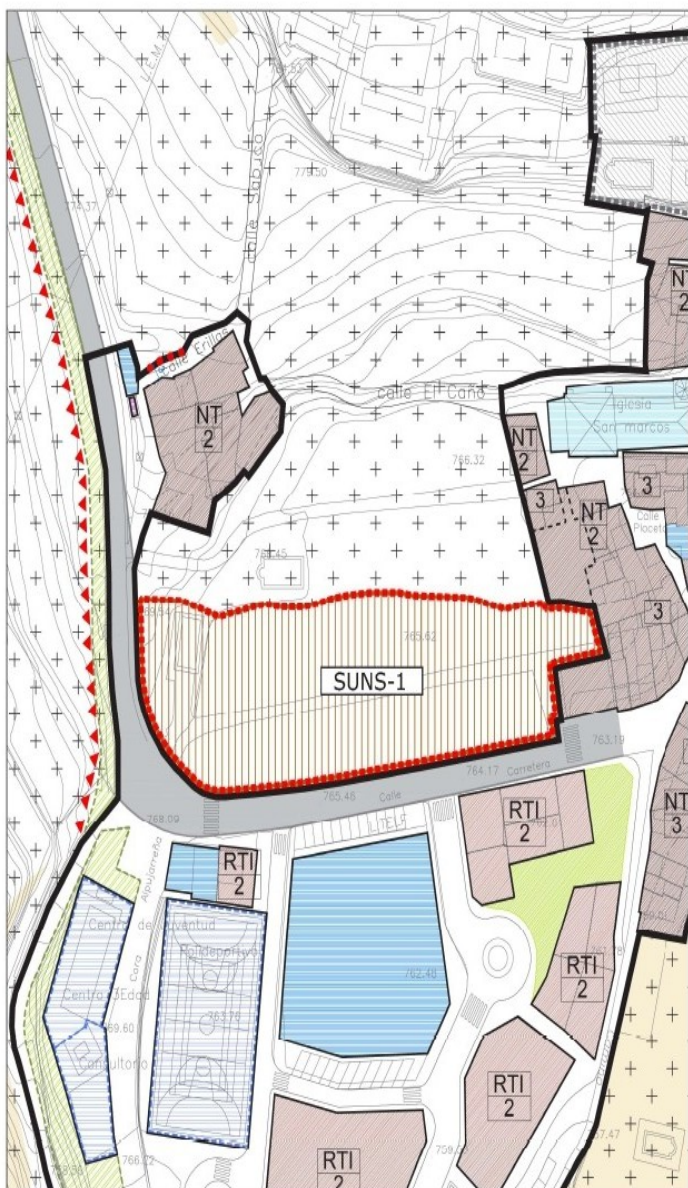
En caso de proceder a la sectorización del ámbito, si se produce incremento de población, los Sistemas Generales que sean necesarios para mantener el estándar resultante de la ordenación del presente PGOU, se dispondrán preferentemente en la zona de contacto del ámbito con el suelo no urbanizable.

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES

Reserva de suelo para la ordenación de los crecimientos residenciales del núcleo urbano de Carataunas a largo plazo.

En el caso de que la EDAR prevista para dar servicio al núcleo urbano no estuviese aún ejecutada, los nuevos sectores que se contemplen deberán disponer, previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



NOMBRE: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 1 (ficha 2/2)

CÓDIGO: SUNS-1

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES (continuación)

El saneamiento deberá ejecutarse con redes separativas de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la futura depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

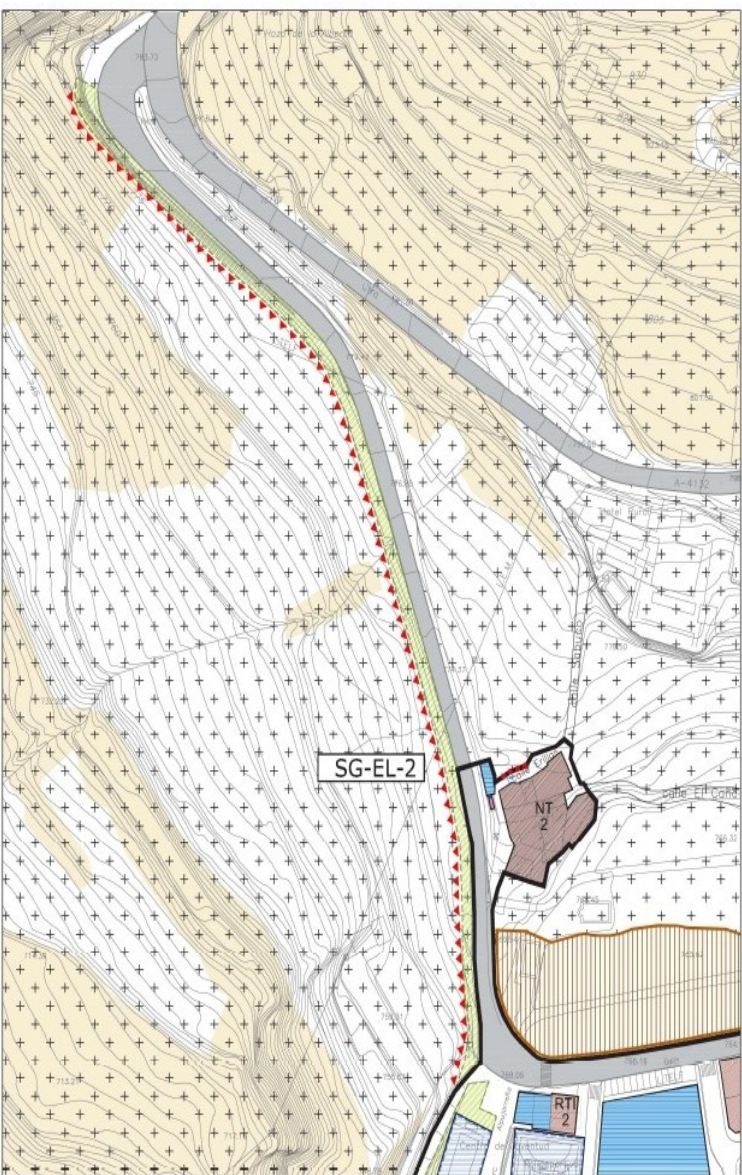
Para la urbanización y edificación de este ámbito, se adoptará como criterio la adaptación a los invariantes tipológicos y urbanísticos definidos en la Normativa.

MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PROTECTORAS:

Medias correctoras y/o protectoras:

- Se tenderá al desarrollo de tipologías tradicionales alpujarreñas.
- Se tendrá en cuenta la integración paisajística de edificaciones del sector, incorporando la tipología tradicional alpujarreña.
- Se deberá realizar un estudio geotécnico, previo a su urbanización.
- El planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización, deberán atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.
- Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico.

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



NOMBRE: PASEO MIRADOR DE ACCESO A CARATAUNAS

CÓDIGO: SG-EL-2-SNU

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: Suelo No Urbanizable

Superficie Bruta: 1.350 m²

Sistema de Gestión: Expropiación

Programación: 1er cuatrienio

Ejecución: Obras Públicas Ordinarias

Carácter: Municipal

OTRAS DETERMINACIONES

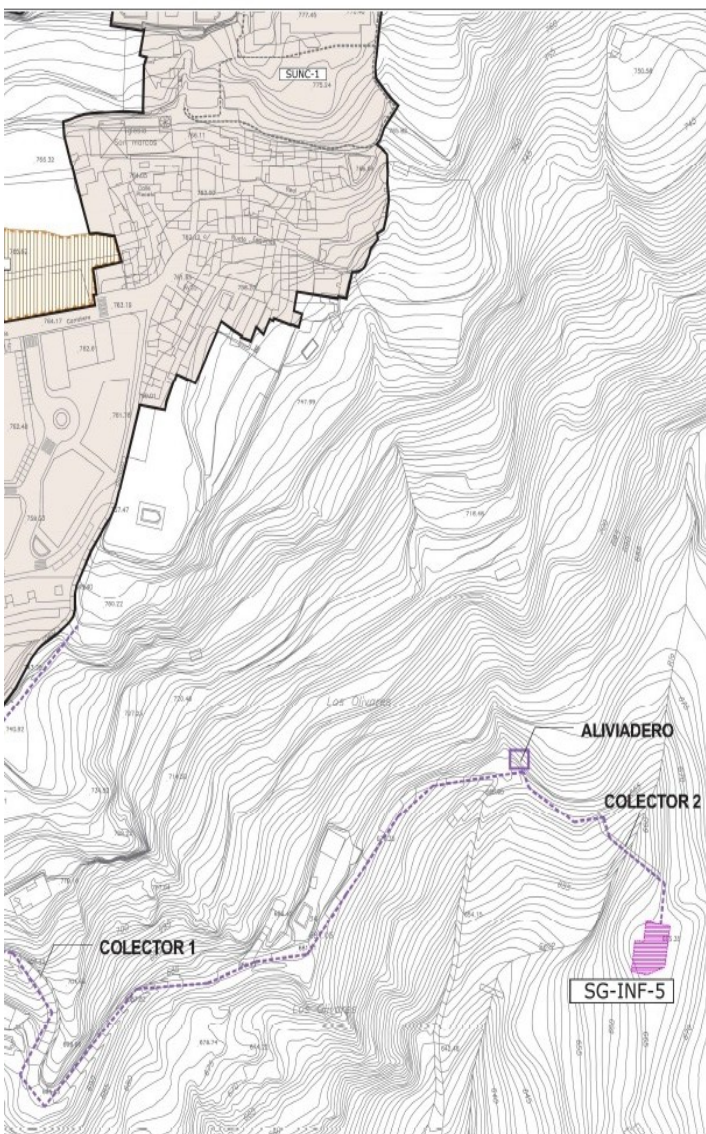
Obtención de un Sistema General de Espacios Libres paralelo al vial de acceso al núcleo urbano de Carataunas desde la carretera A-4132.

Se propone un paseo de 4 metros de anchura que a su vez actúe como mirador y desde el que se puedan contemplar las maravillosas vistas existentes hacia el valle del río Chico.

Se debe prever la implantación de arbolado de alineación, al objeto de promover la movilidad sostenible, favorecer la adaptación al cambio climático, mejorar la habitabilidad y elevar la calidad paisajística.

El plazo máximo de expropiación u ocupación de los terrenos necesarios para llevar a cabo la obtención de dicho Sistema General, será dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del presente PGOU.

SISTEMAS GENERALES A OBTENER



NOMBRE: DEPURADORA DE CARATAUNAS

CÓDIGO: SG-INF-5-SNU

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: Suelo No Urbanizable

Superficie Bruta: 250 m²

Sistema de Gestión: Expropiación

Programación: 1er cuatrienio

Ejecución: Obras de Edificación

Carácter: Municipal

OTRAS DETERMINACIONES

Creación de EDAR en el municipio de Carataunas

El plazo máximo de expropiación u ocupación de los terrenos necesarios para llevar a cabo la obtención de dicho Sistema General, será dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del presente PGOU.

Granada, 24 de octubre de 2025 .- El Delegado, Antonio Ayllón Moreno.

00327966