Contenido del acto: Intentada sin efecto la notificación derivada del Acuerdo de Inicio del expediente sancionador HU/2005/680/P.A./INC por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Huelva, este Organismo considera procede efectuar dicha notificación a través de su exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», cumpliéndose así lo establecido en los arts. 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

En virtud de lo dispuesto en los arts. 76 y 79 de la mencionada Ley 30/92, podrá aducir alegaciones y presentar los documentos que estime pertinentes en el plazo de 15 días a contar desde la notificación del presente escrito.

Por lo expuesto, se hace público el presente anuncio, haciéndoles saber a todos los interesados que pueden comparecer en la Sección de Informes y Sanciones de la Delegación de Medio Ambiente de Huelva, en C/ Sanlúcar de Barrameda, núm. 3, de esta capital a efectos del conocimiento íntegro del acto.

Huelva, 28 de octubre de 2005.- La Delegada, Isabel Rodríguez Robles.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Málaga de notificación de Orden de 20 de junio de 2005, por la que se aprueba el amojonamiento parcial, Expte. D/09/04, del monte «El Robledal», majadas «Huerta Barea, Huerta Pulga, Umbriazo y Palancar», incluido dentro del «Grupo de Montes de Cortes de la Frontera», Código MA-71007-CCAY.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y al no haber sido posible la notificación personal por desconocimiento del domicilio, se hace público para conocimiento de los siguientes interesados el siguiente acto administrativo:

Nombre	Polígono	Parcela	Término municipal
Ignacio Calvo Ordóñez	-	-	Cortes de la Fron.
J. Francisco Zambrana Huertas	-	-	Cortes de la Fron.
José García Gutiérrez	-	-	Cortes de la Fron.
Juan García García	-	-	Cortes de la Fron.
Manuel García Diáñez	-	-	Cortes de la Fron.
Manuel González Arias	-	-	Cortes de la Fron.
Miguel García Diáñez	-	-	Cortes de la Fron.

La Excma. Consejera de Medio Ambiente, mediante Orden de 20 de junio de 2005, ha acordado la aprobación del amojonamiento parcial, Expte. D/09/04, del monte público «El Robledal», relativo a las majadas «Huerta Barea, Huerta Pulga, Umbriazo y Palancar», incluido dentro del «Grupo de Montes de Cortes de la Frontera», Código de la Junta de Andalucía MA-71007-CCAY.

Dicha Orden se encuentra en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sita en C/ Mauricio Moro, núm. 2, 4.ª planta, 29006, Málaga, significándole que:

«Contra esta Orden, que agota vía administrativa, cabe interponer recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación, o directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, ante la Sala competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, y 10.1.a), 14 y 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.»

Para cualquier tipo de aclaración, llamar al teléfono 952 154 568 ó 951 040 102. Asimismo, se ruega concentar cita para la consulta del expediente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Málaga, 19 de octubre de 2005.- El Delegado, J. Ignacio Trillo Huertas.

AYUNTAMIENTO DE UTRERA

ANUNCIO de bases.

Por Resolución de Alcaldía de fecha veintisiete de septiembre de dos mil cinco, se aprueban las bases que regirán la provisión de catorce plazas de Bombero-Conductor (dos plazas correspondientes a la OPE 2004 y doce plazas correspondientes a la OPE 2005), mediante concurso-oposición:

BASES GENERALES QUE HAN DE REGIR LA CONVOCATORIA PARA LA PROVISION EN PROPIEDAD DE DIVERSAS PLAZAS, PERTENECIENTES AL PARQUE DE BOMBEROS DE ESTE EXCMO. AYUNTAMIENTO, VACANTES EN LA PLANTILLA DE FUNCIONARIOS E INCLUIDAS EN LA OFERTA DE EMPLEO PUBLICO PARA LOS AÑOS 2004 Y 2005

Objeto de la convocatoria

Primera. Es objeto de la presente convocatoria la provisión en propiedad, como funcionario de carrera, por el procedimiento de selección que se indicará seguidamente, de catorce plazas de Bombero-Conductor, pertenecientes al Parque de Bomberos de este Excmo. Ayuntamiento, vacantes en la plantilla de funcionarios, e incluidas en las Ofertas de Empleo Público para los años 2004 y 2005.

En el Anexo a estas Bases Generales se especifican las características particulares de las plazas que se convocan, categoría profesional, sistema selectivo, titulación exigida, derechos de examen y requisitos adicionales.

La presente convocatoria se motiva en la necesidad de proceder a la regularización del Parque de Bomberos de esta ciudad, tras la promulgación de la Ley 2/2002, de 11 de noviembre, de Gestión de Emergencias de Andalucía, por lo que al amparo de lo dispuesto en la Disposición transitoria sexta de la citada Ley, este Excmo. Ayuntamiento empleará por una sola vez el procedimiento selectivo de concurso-oposición para el personal que prestaba el Servicio de Extinción de Incendios a la entrada en vigor de la citada Ley, al objeto de encuadrarlo dentro de las nuevas categorías.

Segunda. La realización de las pruebas se regirá por lo previsto en las presentes bases y en sus Anexos correspondientes, y en su defecto por lo establecido en la Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública; Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigente en materia de Régimen Local; Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las Reglas Básicas y los Programas Mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los Funcionarios de Administración Local; Decreto 2/2002, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de ingreso, promoción interna, provisión de puestos de trabajo y promoción profe-

sional de los funcionarios de la Administración General de la Junta de Andalucía, Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se establece el Reglamento General de Ingreso del personal al servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Estado; Ley 2/2002, de 11 de noviembre, de Gestión de Emergencias en Andalucía, y demás disposiciones que resulten de aplicación.

Requisitos de los aspirantes

Tercera. Para ser admitidos en el proceso de selección, los aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Poseer la nacionalidad española, o de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, en los términos previstos en la Ley 17/1993, de 23 de diciembre.
2. Tener cumplidos los 18 años de edad.
3. Estar en posesión del título que se especifica en el correspondiente Anexo.
4. Haber prestado servicios en este Ayuntamiento en el Servicio de Extinción de Incendios en el momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 11 de noviembre, de Gestión de Emergencias en Andalucía, en virtud de la Disposición Transitoria Sexta de la citada Ley.
5. No padecer enfermedad o defecto físico que impida el desarrollo de las correspondientes funciones, de conformidad con el Cuadro de exclusiones médicas que se recoge en los Anexos de esta convocatoria.
6. No haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de cualquiera de las Administraciones Públicas, ni hallarse inhabilitado para el desempeño de las funciones públicas por sentencia firme. Los nacionales de los demás Estados miembros de la Unión Europea deberán acreditar no estar sometidos a sanción disciplinaria o condena penal que impida, en su Estado, el acceso a la Función Pública.
7. Haber abonado los derechos de examen que se establezcan en el correspondiente Anexo.
8. Aquellos que independientemente de los anteriores se establezcan en el correspondiente anexo.

Cuarta. Los requisitos exigidos en las presentes bases generales, aquellos específicos que pudieran señalarse en el Anexo a la convocatoria, así como los méritos que se aleguen para su valoración en fase de concurso, deberán reunirse por los interesados, con referencia a la fecha de expiración del plazo señalado para la presentación de instancias.

En cualquier momento, el Tribunal podrá requerir a los opositores para que acrediten tanto su personalidad como que reúnen los requisitos para tomar parte en las pruebas selectivas.

Presentación de instancias

Quinta. Las instancias irán dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Utrera, donde los interesados harán constar expresa y detalladamente que reúnen todos y cada uno de los requisitos exigidos en la convocatoria, referidos siempre a la fecha de expiración del plazo de presentación de instancias.

En su caso, para la valoración de méritos, los aspirantes deberán adjuntar a su instancia los títulos y documentos acreditativos de los mismos, mediante la presentación de originales o fotocopias debidamente compulsadas. Los méritos se valorarán con referencia a la fecha de cierre del plazo de presentación de instancias y se acreditarán documentalmente con la solicitud de participación, salvo que dichos datos obren en poder de esta Administración Local, en cuyo caso se solicitará el correspondiente certificado, adjuntando el resguardo de la solicitud del mismo a la instancia. En el proceso de valoración no serán tenidos en cuenta ni valorados aquellos méritos que, aun alegados, fueran aportados o justificados con posterioridad a la finalización del plazo de presentación de instancias.

Los derechos de examen se fijan en la cantidad especificada en los correspondientes Anexos y serán satisfechos por los aspirantes en la cuenta núm. 2038-9838-07-6000054414 que a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Utrera se encuentra abierta, en la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, o en su defecto, mediante giro postal telegráfico o transferencia bancaria, y sólo serán devueltos en caso de no ser admitido en la convocatoria, y previa solicitud del interesado. El resguardo acreditativo, en el que se hará constar la plaza a la que se aspira, se unirá a la instancia.

Las instancias, dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente, se presentarán durante el plazo de veinte días hábiles, contados a partir del siguiente a aquél en que aparezca publicado el anuncio de la convocatoria en el Boletín Oficial del Estado.

Las instancias podrán ser presentadas en la forma que determina el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Terminado el plazo de presentación de instancias y comprobado el pago de los derechos de examen, la Presidencia de la Corporación dictará resolución aprobatoria de la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos, en la que se constatará el nombre y apellidos de los candidatos y el Documento Nacional de Identidad, y en su caso, la causa de exclusión, la cual se hará pública en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en el tablón de anuncios de la Corporación a efectos de que puedan presentarse cuantas reclamaciones se estimen oportunas, dentro del plazo de diez días hábiles, a partir del siguiente al en que sea publicada dicha lista provisional en el citado Boletín. En caso de no presentarse reclamaciones, las listas serán elevadas a definitivas.

Los errores de hecho podrán subsanarse en cualquier momento, de oficio o a petición del interesado; en todo caso, la resolución anterior establecerá un plazo de diez días para subsanación de errores, de conformidad con lo dispuesto por el art. 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Transcurrido el plazo de subsanación de errores, serán resueltas las reclamaciones que se hayan producido contra las listas, notificándose la correspondiente resolución a los interesados. Del mismo modo, se dictará resolución por la Alcaldía-Presidencia elevando a definitiva la relación de aspirantes admitidos y excluidos. Contra esta resolución podrá interponerse, potestativamente, por los interesados recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes, a partir de la notificación de la correspondiente resolución, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo competente, en el plazo de dos meses, a partir de la citada notificación.

Sexta. Tribunal Calificador.

Estará constituido de la siguiente forma:

Presidente: El Sr. Alcalde-Presidente o Concejal en quien delegue.

Vocales:

Un Técnico Municipal designado por el Alcalde.

Un representante designado por los grupos políticos.

Un representante designado por la Junta de Personal.

Un representante designado por la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía.

Secretario: El de la Corporación o funcionario en quien delegue, que actuará con voz pero sin voto.

La composición del Tribunal será predominantemente técnica y los vocales deberán poseer titulación o especialización iguales o superiores a las exigidas para el acceso a las plazas convocadas.

Los miembros del Tribunal serán propuestos por las respectivas representaciones, y serán nombrados mediante Resolución de la Alcaldía-Presidencia.

Se nombrarán miembros suplentes que alternativamente con los titulares respectivos integrarán el Tribunal de selección.

La designación de los miembros del Tribunal se hará publica en el tablón de anuncios de este Excmo. Ayuntamiento y será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en la base cuarta.

El Tribunal, en su caso, podrá acordar la intervención en el proceso de selección, de asesores especialistas, quienes se limitarán al ejercicio de sus especialidades técnicas, que será la única base de su colaboración con el órgano de decisión.

Los miembros del Tribunal deberán abstenerse de intervenir, notificándolo a la Alcaldía-Presidencia, cuando concurran en ellos alguna de las circunstancias previstas en el artículo 28 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre. Asimismo, los aspirantes podrán recusar a los miembros del Tribunal cuando concurran las circunstancias previstas en el párrafo anterior. La Alcaldía-Presidencia resolverá en el plazo de tres días sobre la abstención o recusación, en su caso formulada.

El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la presencia de, al menos, la mitad más uno de sus miembros, titulares o suplentes indistintamente.

Séptima. La fecha, lugar y hora de comienzo del primer ejercicio en los casos de oposición, así como la composición del Tribunal Calificador, se anunciará –al menos– con quince días de antelación, en el «Boletín Oficial de la Provincia» y tablón de anuncios de la Corporación, a ser posible, junto con la lista de admitidos y excluidos.

En los casos de concurso-oposición, se publicará en dicho Boletín la fecha de comienzo de la fase de concurso, a ser posible, conjuntamente con la lista de aspirantes de admitidos y excluidos. También se publicarán en el citado Boletín la fecha hora y lugar de comienzo del primer ejercicio de la fase de oposición.

Los aspirantes serán convocados para cada uno de los ejercicios en llamamiento único, salvo caso de fuerza mayor, debidamente justificada y apreciada libremente por el Tribunal.

En cualquier momento el Tribunal podrá requerir a los opositores para que acrediten tanto su personalidad como que reúnen los requisitos exigidos para tomar parte en las pruebas selectivas.

Comenzada la exposición oral de los temas, o la lectura de los ejercicios escritos –en su caso–, por el aspirante, el Tribunal Calificador, transcurridos diez minutos de exposición, podrá decidir que el aspirante abandone la prueba por estimar su actuación notoriamente insuficiente.

Los Tribunales Calificadores podrán permitir, en los ejercicios de carácter práctico si los hubiere, el uso de textos legales y colecciones de jurisprudencia de los que acudan provistos los opositores así como de aquellos otros materiales que consideren necesarios para el mejor desarrollo del ejercicio. Igualmente decidirán el tiempo de duración de los ejercicios que no esté determinado expresamente en los Anexos correspondientes.

El orden de actuación de los aspirantes en todas la pruebas selectivas que lo requieran se iniciará por aquellos cuyo primer apellido comience por la letra «F», de conformidad con lo establecido en la Resolución de la Secretaría de Estado para la Administración Pública de 10 de enero de 2005 (BOE núm. 14, de 17 de enero de 2005).

En el supuesto de que no exista ningún aspirante cuyo primer apellido comience por la letra «F», el orden de actuación se iniciará por aquéllos cuyo primer apellido comience por la letra «G», y así sucesivamente.

Octava. Sistema de calificación.

Para la calificación de los aspirantes se estará al sistema selectivo que se determine en el correspondiente Anexo.

Fase de concurso. En su caso, la fase de concurso se desarrollará de conformidad con lo establecido en el Anexo de la convocatoria, que establecerá el baremo de méritos, siendo dicha fase previa a la de oposición, no tendrá carácter eliminatorio y no podrá tenerse en cuenta para superar las pruebas de la fase de oposición.

Fase de oposición. Cada uno de los ejercicios de las pruebas selectivas tendrá carácter eliminatorio y serán calificados cada uno de ellos según se especifique en el correspondiente Anexo.

La puntuación total de la fase de oposición será la resultante de la suma de las calificaciones obtenidas por los aspirantes aprobados en todos y cada uno de los ejercicios de dicha fase, dividiendo por el número de ejercicios.

En los casos de concurso-oposición, la calificación final será la suma de la puntuación obtenida en las dos fases.

Novena. Terminada la calificación de los aspirantes, el Tribunal publicará la relación de resultados por orden de puntuación. El Tribunal no podrá aprobar ni declarar que han superado la selección un número superior de aspirantes al de las plazas convocadas.

Los aspirantes propuestos presentarán en este Excmo. Ayuntamiento dentro del plazo de veinte días hábiles, a partir de la publicación de la lista de seleccionados, los documentos acreditativos de las condiciones que para tomar parte en la selección se exijan en la convocatoria y, en concreto:

a) Fotocopia debidamente compulsada del Documento Nacional de Identidad.

b) Fotocopia debidamente compulsada del título académico oficial exigido para el ingreso.

c) Declaración jurada o promesa personal de no haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de ninguna de las Administraciones Públicas, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de la función pública.

d) Certificado médico oficial acreditativo de no padecer enfermedad o defecto físico que le imposibilite para el servicio, de conformidad con el Cuadro de exclusiones médicas contenido en los Anexos de estas bases. A estos efectos, los aspirantes seleccionados podrán ser sometidos a reconocimiento médico por los servicios médicos que determine este Ayuntamiento.

Quienes tuvieran la condición de funcionario de este Excmo. Ayuntamiento estarán exentos de justificar las condiciones y requisitos, ya acreditados para obtener su anterior nombramiento, debiendo presentar certificado oficial acreditativo de no padecer enfermedad o defecto físico que le imposibiliten para el servicio.

Si dentro del plazo indicado y salvo los casos de fuerza mayor, los candidatos propuestos no presentaran su documentación o no reunieran los requisitos exigidos, no podrán ser nombrados y quedarán anuladas todas sus actuaciones sin perjuicio de la responsabilidad en que hubieran podido incurrir por falsedad.

Décima. Cumplidos los requisitos a que se refiere la base anterior, el Sr. Alcalde efectuará el nombramiento como funcionario de carrera o en prácticas, según se dé o no la circunstancia prevista en el párrafo siguiente.

Si en el momento de efectuarse el nombramiento a que se refiere el párrafo anterior hubiese sido publicado el reglamento a que se refiere la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 2/2002, de 11 de noviembre, de Gestión de Emergencias en Andalucía (BOJA núm. 138, de 26 de noviembre de 2002), para poder ser nombrado como funcionario de carre-

ra se deberá realizar con aprovechamiento el curso de formación específico impartido u homologado por la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía.

Los nombrados funcionarios de carrera deberán tomar posesión en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación del nombramiento; quienes no lo realizaran en dicho plazo, sin causa justificada, quedarán en situación de cesante.

Decimoprimera. Incidencias.

El Tribunal queda autorizado para resolver las dudas que se presenten y tomar los acuerdos necesarios para el buen orden de la selección. A estos efectos, los acuerdos se adoptarán por mayoría de los miembros presentes, resolviendo en caso de empate el voto de calidad del Presidente.

Decimosegunda. El anuncio de la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Estado, y las presentes bases, una vez aprobadas, se publicarán íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Decimotercera. Recursos.

Contra las presentes bases podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el órgano que aprobó las bases en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su última publicación en el Boletín Oficial de la Provincia o en el de la Junta de Andalucía, según cuál sea posterior en el tiempo, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente al de su última publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente, todo ello de conformidad con los artículos 109.c), 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En el caso de interposición de recurso de reposición, se deberá esperar a que éste se resuelva y notifique, o bien a que pueda ser entendido como desestimado en virtud de silencio. No obstante lo anterior, los interesados podrán presentar cualquier otro recurso que estimen procedente en defensa de sus derechos e intereses.

ANEXO I

Plaza: Bombero-Conductor.
Escala: Administración Especial.
Subescala: Servicios Especiales.
Clase: Extinción de Incendios.
Categoría: Bomberos. Escala Básica de la Ley 2/2002.
Titulación académica: Graduado en ESO, Graduado Escolar o equivalente o en condiciones de obtenerlo antes de que finalice el plazo de presentación de instancias.
Grupo: D.
Núm. de plazas: 14 (2 plazas correspondientes a la OPE 2004 y 12 plazas a la OPE 2005).
Sistema selectivo: Concurso-oposición.
Derechos de examen: 9,02 €.

FASE DE CONCURSO

1. Antigüedad. En este apartado se podrá obtener un máximo de 4 puntos.

1.1. Por cada seis meses de antigüedad o fracción superior a tres meses en el SEPEI de la Diputación Provincial de Sevilla, 0,25 puntos hasta un máximo de 2 puntos.

1.2. Por cada seis meses de servicios prestados o fracción superior a tres meses en esta Administración Local, 0,25 puntos hasta un máximo de 2 puntos.

2. Formación.

2.1. Por cada Curso o Diploma expedido por el Excmo. Ayuntamiento de Utrera, la Diputación Provincial de Sevilla, la ESPA, la Escuela Nacional de Protección Civil, relacionados con la plaza a cubrir, 0,50 puntos hasta un máximo de 3,20 puntos.

3. Otros méritos.

3.1. Por mención individual de reconocimiento de servicios prestados en relación con la plaza a cubrir, 0,40 puntos hasta un máximo de 0,80 puntos.

FASE DE OPOSICION

Primer ejercicio.

Consistirá en la realización por escrito de un supuesto práctico, relativo al programa de materias anexo a la convocatoria, que será determinado por el Tribunal Calificador.

Segundo ejercicio.

Consistirá en la realización de un supuesto práctico adecuado a las funciones del puesto de trabajo, sobre manejo de herramientas y equipos específicos de bomberos.

Calificación de los ejercicios.

Se valorarán los conocimientos sobre los temas expuestos, la claridad y sistemática de la exposición.

Los ejercicios obligatorios de la fase de oposición se calificarán con un máximo de 10 puntos cada uno. Si en alguno de los ejercicios al aspirante se le calificase con cero puntos, ello supondría la descalificación automática del mismo, quedando, por tanto, eliminado.

El número de puntos que podrán ser otorgados por cada miembro del Tribunal en cada uno de los ejercicios será de 0 a 10 puntos. Las calificaciones se obtendrán sumando las puntuaciones otorgadas por los distintos miembros del Tribunal y dividiendo el total por el número de asistentes a aquél, siendo el cociente la calificación del ejercicio. Cuando entre las puntuaciones máximas y mínimas otorgadas por los miembros del Tribunal existiera una diferencia de 3 puntos o en más de 3 puntos, se desecharán ambas, en cuyo caso, la puntuación será la media entre las restantes.

La calificación definitiva de la fase de oposición se hallará sumando la puntuación obtenida en cada ejercicio obligatorio y dividiendo por el número de ejercicios.

El orden de clasificación definitiva vendrá determinado por la suma de las calificaciones obtenidas en las fases de concurso y oposición. Se considerará aprobado el aspirante con mayor puntuación final.

Las calificaciones de cada ejercicio, así como la calificación final, se harán públicas en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

T E M A R I O

Tema 1. La Constitución Española de 1978. Derechos y deberes fundamentales.

Tema 2. La organización territorial del Estado. Las Comunidades Autónomas. El Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Tema 3. La Administración Local: El término municipal. La población municipal. Organización y competencias municipales.

Tema 4. La Función Pública local. Organización, selección y situaciones administrativas. Derechos y deberes de los funcionarios públicos locales. Régimen disciplinario.

Tema 5. Procedimiento Administrativo. Principios generales y normativa reguladora. Fases del Procedimiento administrativo. El Silencio administrativo.

Tema 6. La Protección Civil. Concepto, organización y funciones básicas.

Tema 7. Utiles de extinción. Mangueras. Lanzas y monitores. Piezas de acoplamiento. Proporcionadores de espuma. Bombas y extintores. Clasificación y características generales.

Tema 8. Vehículos de extinción y rescate. Clasificación y características generales.

Tema 9. Medios y equipos de protección personal. Características principales.

Tema 10. Naturaleza de fuego. El triángulo y el tetraedro del fuego. Productos de la combustión. Transmisión del calor. Reacción al fuego de los materiales.

Tema 11. Evolución del incendio. Iniciación, desarrollo, etapas del incendio, el humo y gases de combustión. Clasificación de los incendios.

Tema 12. Accidentes de tráfico. Métodos de actuación. Organización. Zonas de intervención. Emplazamiento de vehículos y herramientas.

Tema 13. Transporte de mercancías peligrosas. Clases. Número de identificación ONU, número de peligro y etiquetas de peligro. Conceptos básicos.

Tema 14. Nociones sobre frecuencia y longitud de onda. El radioteléfono. Características de su operatividad. Elementos básicos. Normas de uso y disciplina de radio. Códigos de comunicaciones.

Tema 15. Magnitudes físicas elementales: fuerza, trabajo, potencia, velocidad, aceleración, presión y energía.

Tema 16. Equilibrio de los líquidos. Unidades y nociones generales. Densidad y presión de los líquidos. Caudal. Movimiento de los líquidos por tuberías. Pérdidas de carga. Bombas hidráulicas: Clasificación.

Tema 17. Electricidad. Electricidad estática y dinámica. Magnetismo. Tensión, intensidad y resistencia eléctrica. Leyes fundamentales.

Tema 18. Interpretación básica de planos. Sistemas de representación, escalas, curvas de nivel, perfiles y distancias. Símbolos normalizados más usuales. Planos de construcción e instalaciones.

Tema 19. Red de carreteras del municipio: nacionales, comarcales y locales. Principales vías urbanas de la ciudad. Situación y acceso a las principales instalaciones industriales, servicios básicos y edificios singulares de la ciudad.

Tema 20. Principios generales del socorrismo y primeros auxilios. Conceptos generales.

ANEXO III

CUADRO DE EXCLUSIONES MEDICAS

El aspirante ha de estar exento de toda enfermedad orgánica, de toda secuela de accidente y de cualquier deficiencia física o psíquica que pueda constituir una dificultad en la práctica profesional, y/o aquellas características somáticas que puedan provocar patología en el aspirante debido a la profesión. Se tendrán como base los criterios preventivos que se indican a continuación:

1. Obesidad-delgadez.

Obesidad o delgadez manifiestas que dificulten o incapaciten para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

Peso no superior ni inferior al 20% del teórico ideal, calculado según la formula siguiente:

$$P.I. = [(\text{talla en cm} - 100) + \frac{\text{edad}}{4}] \times 0{,}9$$

2. Exclusiones definitivas.

2.1. Ojo y visión:

2.1.1. Agudeza visual con o sin corrección, inferior a los dos tercios de la visión normal en ambos ojos.

2.1.2. Queratotomía radial.

2.1.3. Desprendimiento de retina.

2.1.4. Estrabismo.

2.1.5. Hemianopsias.

2.1.6. Discromatopsias.

2.1.7. Cualquier otro proceso patológico que, a juicio de los inspectores médicos, dificulte de manera importante la agudeza visual.

2.2. Oído y audición: Agudeza auditiva que suponga una pérdida entre 1.000 y 3.000 hertzios a 45 decibelios o de 4.000 hertzios a 60 decibelios. Así mismo no podrá existir una pérdida auditiva en las frecuencias conversacionales igual o superior a 40 decibelios.

2.3. Otras exclusiones:

2.3.1. Aparato locomotor: Alteraciones del aparato locomotor que alteren o dificulten el desarrollo de la función propia de la categoría, o que pueda agravarse, a juicio de los inspectores médicos, con el desempeño del puesto de trabajo. (Patología ósea de extremidades, retracciones o limitaciones funcionales de causa muscular o articular, defectos en la columna vertebral otros procesos óseos, musculares o articulares.)

2.3.2. Aparato digestivo: Ulcera gastro-duodenal y cualquier otro proceso digestivo que, a juicio de los inspectores médicos, dificulte el desempeño del puesto de trabajo.

2.3.3. Aparato cardio-vascular: Hipertensión arterial de cualquier causa, no debiendo sobrepasar las cifras de reposo los 145 mm/Hg en presión sistólica, y los 90 mm/Hg en presión diastólica; varices o insuficiencia venosa periférica, así como cualquier otra patología o lesión cardiovascular que, a juicio de los inspectores médicos, puedan limitar el desempeño del puesto de trabajo.

2.3.4. Aparato respiratorio: El asma bronquial, broncopatía crónica obstructiva, el neumotorax espontáneo (en más de una ocasión), la tuberculosis pulmonar activa y otros procesos del aparato respiratorio que dificulten el desarrollo de la función propia de la categoría.

2.3.5. Sistema nervioso: Epilepsia, depresión, jaquecas, temblor de cualquier causa, alcoholismo, toxicomanías y otros procesos patológicos que dificulten el desarrollo de la función propia de la categoría.

2.3.6. Piel y faneras: Eczema, cicatrices que produzcan limitación funcional y otros procesos patológicos que dificulten o limiten el desarrollo de la función propia de la categoría.

2.3.7. Otros procesos patológicos: Diabetes, enfermedades transmisibles en actividad, enfermedades de transmisión sexual, enfermedades inmunológicas sistémicas, intoxicaciones crónicas, hemopatías graves, malformaciones congénitas, psicosis y cualquier otro proceso patológico que, a juicio de los inspectores médicos, limiten o incapaciten para el ejercicio de la función propia de la categoría.

Lo que se hace público para general conocimiento, en Utrera, 28 de septiembre de 2005.- El Secretario General Acctal., Federico Navarro Graciani.

(Continúa en el fascículo 2 de 3)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

BOJA
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

1. Disposiciones generales

PAGINA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE

Decreto 191/2005, de 6 de septiembre, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de lor Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra María-Los Vélez. 98

Decreto 192/2005, de 6 de septiembre, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate. 158

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificado del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Palma del Río (Expte.: P-9/05), Aprobado definitivamente de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005. 200

Número formado por tres fascículos

Martes, 15 de noviembre de 2005 **Año XXVII** **Número 223 (2 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

1. Disposiciones generales

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE

DECRETO 191/2005, de 6 de septiembre, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra María-Los Vélez.

P R E A M B U L O

El Parque Natural Sierra de María fue declarado como espacio natural protegido por el Decreto 236/1987, de 30 de septiembre, que estableció un régimen jurídico especial para este espacio con la finalidad de atender a la conservación de sus ecosistemas naturales y valores paisajísticos. Posteriormente, la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, lo incluyó en el mencionado Inventario.

El citado Parque Natural se sitúa en el extremo norte de la provincia de Almería, en los términos municipales de María, Chirivel, Vélez Rubio y Vélez Blanco. Posee una espectacular belleza, sobre todo en invierno cuando sus agrestes cumbres se cubren por la nieve, lo que contrasta con la aridez propia del paisaje almeriense.

Se caracteriza por la presencia de importantes masas forestales de pinos, así como por su gran riqueza biológica. Desde el punto de vista faunístico, hay que señalar la presencia de diversas especies de rapaces como el águila real, el águila calzada, el águila culebrera, el ratonero común, el gavilán, el azor, el alcotán y el cernícalo.

Actualmente, el citado Parque Natural, designado como Zona de Especial Protección para las Aves (Zepa) en el año 2002, conforme a la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, forma parte de la red ecológica europea «Natura 2000» instaurada por la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Además, se encuentra incluido en la propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), conforme a la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992.

En el año 2003, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de Regulación y Desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía se declara, en el término municipal de Chirivel, el Monumento Natural Sabina Albar (Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía).

Mediante el Decreto 78/1994, de 5 de abril, el Parque Natural Sierra de María pasó a denominarse Sierra María-Los Vélez y se aprobaron el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, con una vigencia de ocho años, y el Plan Rector de Uso y Gestión, con una vigencia de cuatro años, que fue prorrogada por un plazo de cuatro años a través del Decreto 73/2000, de 21 de febrero, sobre prórroga de la vigencia y formulación de determinados Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Naturales.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 13.1 y 18 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, se procede a través de este Decreto a aprobar el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra María-Los Vélez, documentos que se adaptan a las nuevas circunstancias ambientales y socioeconómicas que caracterizan el Parque Natural, así como al nuevo marco normativo y directrices políticas que, en materia de medio ambiente, se vienen desarrollando en el ámbito internacional y en el de la Unión Europea.

En cuanto al procedimiento seguido, los citados Planes han sido elaborados por la Consejería de Medio Ambiente, informados por el Comité de Acciones para el Desarrollo Sostenible, la Junta Rectora del Parque Natural y el órgano competente en materia urbanística, sometidos a los trámites de audiencia a los interesados, información pública y consulta de los intereses sociales e institucionales implicados, incluidas las Corporaciones Locales, y de las asociaciones que persiguen el logro de los principios establecidos en el artículo 2 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo. Cumplidos los demás trámites previstos en la Ley, han sido elevados al Consejo de Gobierno para su aprobación.

Por otra parte, los avances tecnológicos permiten disponer actualmente de nuevos productos cartográficos que ofrecen una visión más actualizada y detallada de la realidad territorial y de los diferentes elementos que la constituyen. Por ello, y con la pretensión de contribuir a la seguridad jurídica en cuanto a la delimitación territorial del Parque Natural Sierra María-Los Vélez, mediante el presente Decreto se precisan literaria y gráficamente los límites del citado Parque Natural.

En su virtud, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.2 de la Ley 6/1983, de 21 de julio, del Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma, y en el artículo 3.1 del Decreto 206/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 6 de septiembre

D I S P O N G O

Artículo 1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

1. Se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra María-Los Vélez, que figura como Anexo I del presente Decreto.

2. El citado Plan tendrá una vigencia indefinida. Podrá ser modificado y revisado en los supuestos contemplados en el apartado 5.1 del propio Plan.

Artículo 2. Plan Rector de Uso y Gestión.

1. Se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra María-Los Vélez, que figura como Anexo II del presente Decreto.

2. El citado Plan tendrá una vigencia de ocho años, susceptible de ser prorrogado por un plazo no superior a otros ocho años, mediante Orden del titular de la Consejería de Medio Ambiente.

3. El Plan podrá ser modificado y revisado en los supuestos contemplados en el apartado 4.1 del propio Plan.

Artículo 3. Gestión de hábitats naturales.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra María-Los Vélez tendrán la consideración de Plan de Gestión a los efectos de lo establecido en el artículo 6.1 del 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 silvestres.

Artículo 4. Precisión de límites.

1. Se aprueban los límites del Parque Natural Sierra María-Los Vélez.

2. La descripción literaria de los límites queda recogida en el Anexo III del presente Decreto.

3. La representación gráfica de dichos límites a escala 1:10.000, sobre la ortofoto digital de la Junta de Andalucía, en blanco y negro, con tamaño de píxel de 0,5 metros, de fecha 2001-2002, queda recogida en el apartado 8 del Anexo I del presente Decreto.

Disposición Derogatoria Unica.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en este Decreto.

Disposición Final Primera. Desarrollo del Decreto.

Se faculta al titular de la Consejería de Medio Ambiente para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo previsto en el presente Decreto.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 6 de septiembre de 2005

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

FUENSANTA COVES BOTELLA
Consejera de Medio Ambiente

ANEXO I

PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ

I N D I C E

1. INTRODUCCION

2. CARACTERIZACION Y DIAGNOSTICO
2.1. Encuadre territorial.
2.2. Medio físico.
2.3. Medio socioeconómico.
2.4. Afecciones de origen diverso
2.5. Diagnósticos socioambiental.

3. OBJETIVOS

4. PROPUESTA DE ORDENACION Y ZONIFICACION
4.1. Criterios y directrices generales para la ordenación del espacio.
4.2. Zonificación.

5. NORMATIVA
5.1. Vigencia, adecuación y evaluación.
5.2. Régimen de prevención ambiental.
5.3. Normas generales.
5.4. Normas particulares.

6. CRITERIOS DE APLICACION

7. INDICADORES

8. CARTOGRAFIA DE ORDENACION

1. INTRODUCCION

El presente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra María-Los Vélez se ha elaborado teniendo en cuenta las nuevas circunstancias físicas y socioeconómicas que caracterizan el espacio, así como los efectos y las experiencias que se han puesto de manifiesto a lo largo de la vigencia del anterior Plan, aprobado por el Decreto 78/1994, de 5 de abril. En este sentido, se han tenido en cuenta los resultados del proceso de evaluación del citado Plan, lo que ha permitido conocer el grado de consecución de los objetivos establecidos y de cumplimiento de las normas y directrices, así como la adaptabilidad de dichos objetivos, normas y directrices a la realidad del Parque Natural y la propia coherencia interna del Plan.

Al mismo tiempo, la aplicación de las nuevas tecnologías disponibles, que permiten un conocimiento detallado del territorio, ha contribuido a la generación de un documento más ajustado a dicha realidad territorial, tanto desde un punto de vista ambiental como socioeconómico.

Respecto a su contenido, el presente Plan se ajusta a lo establecido en el artículo 4, apartado cuarto de la Ley 4/1989, de 27 de marzo y se estructura en los siguientes apartados:

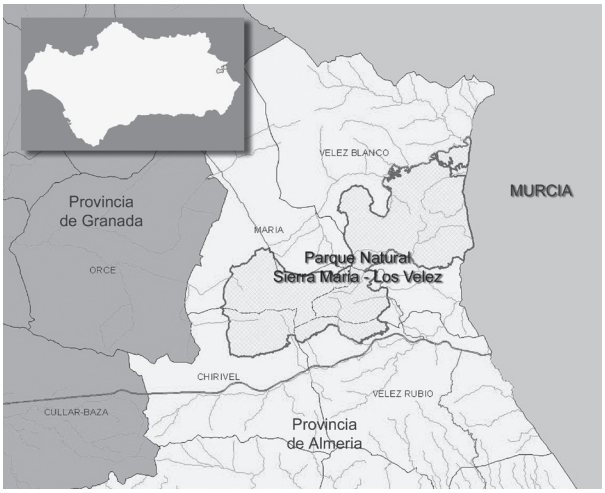
1. Introducción.
2. Caracterización y diagnóstico.
3. Objetivos.
4. Propuesta de ordenación y zonificación.
5. Normativa.
6. Criterios de aplicación.
7. Indicadores.
8. Cartografía de ordenación.

2. CARACTERIZACION Y DIAGNOSTICO

2.1. Encuadre territorial.

El Parque Natural Sierra María-Los Vélez, con una superficie de 22.562 Ha, se sitúa en la zona suroriental de la Península Ibérica, en el sector más septentrional de la provincia de Almería. Recibe este nombre de la comarca donde se inscribe su área natural de influencia, que incluye parte de los municipios de María, Vélez Blanco, Vélez Rubio y Chirivel. Dentro de este espacio natural, que alberga ecosistemas diversos y se extiende a lo largo de pequeñas serranías, destaca por su altitud la enorme mole caliza de la Sierra de María que, con orientación este-oeste, presenta dos paisajes opuestos entre solana y umbría. Son reseñables las cotas de El Gabar (1.500 m.), La Muela de Montalviche (1.554 m.), El Maimón (1.761 m.) y, por encima de todas, el pico María, con sus 2.045 metros sobre el nivel del mar, que supone la cota máxima del Parque Natural.

LOCALIZACION GENERAL DEL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ



2.2. Medio Biofísico.

2.2.1. Climatología.

La climatología se encuentra condicionada por factores derivados de la localización geográfica y de la orografía de la zona. Se caracteriza por un clima mediterráneo-continental, con balance hídrico deficitario, siendo la evaporación media de 1.100 mm. y la precipitación media de entre 250 y 600 mm. Los datos térmicos revelan fuertes contrastes, con inviernos fríos y veranos calurosos, típicos de un clima mediterráneo. Las temperaturas más extremas se alcanzan en los meses de julio, con máximas de 41°C, y enero con valores mínimos de 18°C.

La distribución anual de las precipitaciones marca dos máximos pluviométricos en otoño y primavera y un mínimo estival. La pluviosidad es escasa y presenta una alta torrencialidad que, en conjunción con las características topográficas del Parque Natural y la irregularidad estacional, puede dar lugar a fenómenos de avenidas. El contraste y variabilidad de las precipitaciones a niveles interanuales y mensuales confiere al clima un carácter irregular.

Los pisos termoclimáticos que se distribuyen en la zona incluyen el Mesomediterráneo, que ocupa las zonas más bajas de las sierras y las áreas existentes entre ellas hasta una cota máxima de 1.400 m. en el Maimón; el piso Supramediterráneo, térmicamente más frío que el anterior y que ocupa la mayor parte de las zonas montañosas hasta el límite altitudinal de los 1.750-1.800 m.; y el piso Oromediterráneo que ocupa las zonas más elevadas de la Sierra de María por encima del anterior. Asimismo se definen tres ombrotipos, subhúmedo, seco y semiárido, abarcando el ombrotipo seco la casi totalidad del área, aunque la elevada cantidad de barrancos existentes y su orientación dan lugar a numerosos microclimas subhúmedos.

2.2.2. Caracterización geológica y geomorfológica:

A) Encuadre e historia geológica.

El Parque Natural se encuentra situado en el sector oriental de la Cordillera Bética, en una zona donde afloran materiales pertenecientes al Subbético y a las Zonas Intermedias, así como sedimentos de carácter netamente post-orogénico, de edad correspondiente al Neógeno-Cuaternario. El sector del Parque Natural se sitúa inmediatamente al norte del gran accidente tectónico que pone en contacto a las Zonas Internas con las Zonas Externas de la Cordillera. El registro histórico contenido en las rocas presentes en el Parque Natural se remonta al Triásico, hace 200 millones de años.

B) Litología y edafología.

Los suelos son principalmente pedregosos y de poca profundidad. El mayor desarrollo del complejo de suelos se observa en las zonas de umbría de las Sierras del Gigante, Sierra Larga y más esporádicamente en la Sierra de María, con suelos pedregosos y de horizontes más profundos.

En las mayores alturas se encuentran suelos de menor profundidad denomimados «rendolles» que, según la clasificación Usda, pueden clasificarse como entisoles. En las zonas más abruptas estos suelos están sometidos a fuertes procesos de erosión. A una altitud inferior a 1.900 m. se presentan «haploxerolls» líticos y énticos con un horizonte A móllico y un horizonte B cámbico. En clasificación Usda pueden encuadrarse en los entisoles e inceptisoles. Por último, en las zona de sedimentación de materiales cuaternarios se forman horizontes petrocálcicos a poca profundidad y recubiertos por un epipedón móllico procedente del aporte de materia orgánica. De la degradación del epipedón móllico de estos «palexerolls» como consecuencia de las labores de cultivo, resultan «xerochrepts palexeróllicos».

C) Geomorfología.

En función del tipo de morfogénesis dominante se distinguen las siguientes unidades geomorfoedáficas:

- Areas con morfogénesis fluvio-coluvial: su origen se debe a los procesos de erosión-acumulación causados por la red hidrológica superficial y por la arroyada en manto, dando lugar a formas muy características en las que predominan las llanuras y planos inclinados. Cabe destacar las vegas aluviales y llanuras de inundación de los ríos Claro y Caramel o del Alcaide y formas muy peculiares como los glacis y conos de deyección. Los glacis más antiguos se localizan en las laderas sur del Maimón y las Muelas, mientras que los conos de deyección mejor desarrollados se dan en la Sierra de María.

- Areas con morfogénesis de tipo denudativo: están constituidas por zonas en las que los movimientos orogénicos no han actuado o bien lo han hecho sobre materiales poco compactos. Se distinguen colinas con moderada influencia estructural, de morfología colinar con pendientes comprendidas entre un 7% y un 30% en las que predominan los procesos de tipo denudativo, sin llegar a aparecer grandes problemas de erosión. Las colinas con moderada influencia estructural representan formas acolinadas sobre margas y arcillas, poco afectadas por movimientos orogénicos y con pendientes moderadas y una dinámica erosiva fuerte. También aparecen lomas y llanuras donde los materiales no han sido afectados por movimientos orogénicos, pero que presentan una gran erodibilidad unida a una fuerte agresividad climática, con fenómenos de abarrancamiento y otras formas de erosión.

- Areas con morfogénesis de tipo kárstico: están ligadas a la abundancia de litologías de tipo carbonatado y sobre todo a la existencia de macizos montañosos en los que la caliza es la roca dominante. Se distinguen macizos montañosos desarrollados en plataforma en los que existe una fuerte actividad de los procesos de disolución, que se plasma tanto en forma de karst exógeno representado por lapiaces, dolinas y poldjes, como karst endógeno en forma de cuevas, simas y grutas. Por su parte, las crestas monoclinales desarrolladas sobre cratón representan un conjunto de formas estructurales que, por su constitución litológica, han sido afectadas por fenómenos kársticos en el pasado y que presentan sobre todo un karst endógeno no visible en superficie.

D) Recursos geológicos de interés.

La ubicación del Parque Natural en el contexto de las cordilleras béticas le confiere una amplia y variada riqueza de recursos geológicos, tanto desde el punto de vista estratigráfico, sedimentológico y paleontológico como geomorfológico e hidrogeológico.

La alineación de las Sierras de María, el Maimón y del Gigante se corresponde con una zona de gran interés y complejidad geológica y tectónica, que continúa activa incluso en época reciente, generando una intensa actividad sísmica en toda la comarca de Los Vélez, y constituyendo un punto de observación desde el cual poder interpretar las relaciones tectónicas y posibles relaciones paleográficas de los complejos Alpujárride, Malaguide, Zonas Intermedias, Penibético y Subbético.

Estas rocas, pertenecientes al Dominio Subbético, se erigen hoy como espectaculares macizos calizos muy ricos en fauna fósil de gran interés, siendo uno de los afloramientos más importantes el de las calizas nodulosas que constituyen la llamada facies «Ammonítico Rosso».

Otro gran recurso de interés lo constituyen las formaciones kársticas, representadas tanto por las formas endokársticas como las exokársticas. Entre las primeras cabe destacar la Cueva de la Gitana, en el Cerro de Los Alamicos, con una gran proliferación de estalagmitas y columnas; y la Cueva de los Rincones, en el Puerto del Peral, en la que destacan las finas y largas estalagtitas de tipo «macaroonis». Entre las segundas destacan el poldje de Taibena y del Maimón. En cuanto a las áreas con morfogénesis fluvio-coluvial cabe citar el glacis del Maimón y los conos de deyección de la vertiente sur.

Desde el punto de vista hidrogeológico, las sierras carbonatadas del Parque Natural constituyen un gran sistema de acuífero en el que destacan los travertinos, rocas relacionadas

con las surgencias y que, desde un punto de vista geológico, se forman por la precipitación de los carbonatos dando lugar a la formación de grandes tobas calcáreas.

Cabe resaltar La Muela Grande de Vélez Blanco y la Cueva de La Gitana por constituir recursos geológicos incluidos en el Inventario de Georrecursos Culturales de Andalucía (2004).

E) Riesgos de erosión.

Los suelos de este espacio protegido son por lo general de escasa calidad, con poca profundidad y fertilidad. Predominan los suelos con erosión elevada, seguidos por los calificados como de erosión moderada, llegándose a alcanzar niveles de pérdidas de suelo de 50 Tm/Ha/año en aquellas áreas donde los materiales son más blandos y la pendiente es mayor.

La cubierta vegetal juega un papel importante en la protección del suelo frente a la erosión hídrica. En este sentido, las zonas más protegidas en el Parque Natural coinciden básicamente con las vertientes norte de todas las sierras, ocupadas mayoritariamente por pinares densos de Pinus halepensis. Las zonas más desprotegidas coinciden con las solanas de dichas sierras, especialmente en la Sierra de María por ser ésta la de mayores pendientes. Por su parte, las áreas con menor erodibilidad se localizan en aquellas zonas donde la orografía es más suave, localizadas, en general, al noroeste del Parque Natural.

No sucede lo mismo en zonas como Las Almohallas, donde la naturaleza margosa de los suelos disminuye el papel protector de la cubierta vegetal frente a los procesos erosivos.

Según Rodríguez García (Estudio del Medio Físico y Asignación Optima de los Usos del Suelo en el Parque Natural Sierra María-Los Vélez, 1998), en el Parque Natural están representados cinco tipos de paisajes erosivos. Entre ellos destacan los paisajes con erosión controlada, caracterizados por tener una vegetación arbórea densa de pinar o pinar-encinar y poca pendiente, y los paisajes erosivos que están representados por las áreas con pendientes superiores al arrastre total y con una cobertura vegetal formada por matorrales o pastizales. Estos últimos aparecen principalmente en las zonas de gran pendiente de la Sierra de María.

2.2.3. Hidrología:

A) Hidrología superficial.

Desde el punto de vista hidrológico el área pertenece mayoritariamente a la Cuenca del Segura (90%) y, en menor medida, a la del Guadalquivir (10%). Parte de la vertiente norte de la Sierra de María vierte sus aguas a la Cuenca del Guadiana Menor y el resto del área está formada por tierras cuyas redes de drenaje son tributarias del Segura.

En general, la red fluvial está formada por cauces de carácter estacional que dependen principalmente del régimen de lluvias. La conforman asimismo numerosos barrancos y ramblas que se disponen en sentido perpendicular al eje de las áreas montañosas, a excepción del arroyo Taibena y dos grandes barrancos, el barranco de Molina y el de la Cruz del Pinar, que lo hacen longitudinalmente.

En el sector occidental destaca la rambla de Chirivel, que discurre en paralelo al Sur del borde del Parque Natural. El río Caramel o Alcaide constituye el más húmedo y caudaloso de la Comarca y discurre por el sector oriental bordeando el Gabar por su cara norte. Constituye el límite septentrional del Parque Natural y recoge a su paso los aportes de Sierra Larga y las Sierras del Norte. También destaca el río Claro, localizado en el extremo meridional.

B) Hidrogeología.

Frente a la escasez de aguas superficiales de cursos permanentes, destaca la riqueza de las aguas subterráneas. Se distinguen dos grandes sistemas de acuíferos, la Unidad Orce-María, compartida entre la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir y la del Segura, y la Unidad Valdeinfierno, perteneciente a la Cuenca del Segura. Dichos acuíferos se alimentan de la infiltración directa de las precipitaciones y de las aguas de los cauces existentes. A su vez, las salidas tienen lugar de manera natural por manantiales o bombeos.

La Comarca de Los Vélez depende directamente de los recursos hídricos subterráneos tanto para el consumo humano como para el abastecimiento para el regadío y la cabaña ganadera, siendo el acuífero más importante el de Sierra María-Maimón, el cual, a través de manantiales y sondeos, abastece tanto a la población de María, Vélez Blanco, Chirivel y Vélez Rubio como a las huertas velezanas. Recientemente se ha creado la Comunidad de Usuarios del Acuífero de Sierra María-Maimón, con el fin de gestionar y garantizar la cantidad y calidad del agua procedente de este acuífero, dada su importancia en la Comarca.

2.2.4. Vegetación y flora:

A) Biogeografía.

El Parque Natural se sitúa biogeográficamente en la frontera de tres provincias corológicas, Bética, Castellano-Maestrazgo-Manchega y Murciano-Almeriense, por lo que estas tierras presentan características intermedias entre ellas, difíciles de encuadrar corológicamente. La provincia Bética está representada por el subsector Serranomariense y aparece representado en la Sierra de María, principalmente en los termotipos supra y oromediterráneo. Este subsector fue definido para expresar la singularidad tanto florística como de vegetación de la zona de frontera biogeográfica. Por su parte se distingue el subsector Manchego-Murciano de la provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega, que ocupa una gran parte del área. Se caracteriza por la continentalidad climática y por la presencia de elementos florísticos propios de la meseta castellana y del este peninsular, así como por la falta de elementos béticos. En la Sierra de María sólo aparece en las zonas basales de la vertiente norte.

B) Vegetación actual.

La vegetación actual responde tanto a las características del medio físico como a la influencia humana. Originalmente, las características físicas configurarían un paisaje típicamente mediterráneo, con formaciones boscosas de encinares y pinares (pino laricio y pino carrasco) y mezcla de ambos, junto con espinares y retamares y matorrales en zonas abiertas o de fuertes pendientes, así como por formaciones pioneras en aquellos lugares desprovistos prácticamente de suelo. No obstante, la influencia del hombre, presente en estos parajes desde tiempos remotos, ha provocado la modificación de la fisonomía de estos paisajes a través, principalmente, de la agricultura, la ganadería y al aprovechamiento maderero, que se desarrollaron en su día sobre las formaciones vegetales.

Actualmente, y sobre la base del Mapa de Vegetación del Parque Natural Sierra María-Los Vélez (escala 1:10.000), la vegetación de este espacio natural se puede clasificar en diversas formaciones vegetales entre las que destacan los pinares, que cubren el 43% de los terrenos forestales del Parque Natural, seguidos de los tomillares mixtos y de los espartales y lastonares.

FORMACIONES VEGETALES EN EL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ

Formaciones vegetales	Superficie (Ha)	Superficie (%)
Encinares	1.040,72	5,48
Mixta pinares-frondosas	523,49	2,76
Pinares	8.222,91	43,32
Sabinares y enebrales	1.147,96	6,05
Ramblas	34,74	0,18
Coscojares	96,35	0,51
Piornales	275,24	1,45

Formaciones vegetales	Superficie (Ha)	Superficie (%)
Tomillares mixtos	4.671,26	24,61
Pastizales psicroxerófilos	37,49	0,20
Espartales y lastonares	2.361,03	12,44
Cerverales	42,07	0,22
Pastizales higrófilos	10,15	0,05
Pastizales nitrófilos y subnitrófilos	91,90	0,48
Roquedos y pedregales	425,15	2,24
Superficie forestal total	18.980,45	100,0

Fuente: Mapa de Vegetación del Parque Natural Sierra María-Los Vélez (1:10.000). Consejería de Medio Ambiente, 2003.

a) Formaciones arboladas.

Los encinares se distribuyen en los pisos meso y supramediterráneo, bajo ombroclima seco y subhúmedo, aunque actualmente predominan pinares y masas mixtas. No obstante, el subpiso de la encina va ocupando, poco a poco, las zonas más favorables para la especie, apareciendo las mejores representaciones en la cara norte de la Sierra de María. Se distinguen dos tipos de encinares en base a la composición florística. Los encinares béticos, con una mayor representación en el Parque Natural, están dominados en el estrato arbustivo por Quercus ilex subsp. ballota, presentándose de forma ocasional Quercus faginea. Son formaciones más exuberantes que los encinares manchegos debido al desarrollo de los distintos estratos, sobre todo el arbustivo, que se enriquece con especies que se presentan en los espinares caducifolios como Berberis vulgaris subsp. australis, Crataegus monogyna o Rosa spp. Por su parte, los encinares manchegos no son muy frecuentes en el Parque Natural y están representados casi exclusivamente por la encina, acompañado principalmente por tomillares, siendo frecuente encontrar sus etapas de sustitución.

La formaciones mixtas de coníferas y frondosas están principalmente constituidas por pinares y encinas. Se distribuyen en el piso mesomediterráneo bajo ombroclima seco y aparecen principalmente en la vertiente norte de la Sierra de María, en el dominio de la encina. En bastantes ocasiones las repoblaciones de pinos mantienen restos de encinares, o bien el desarrollo de las repoblaciones favorece el crecimiento del bosque potencial. Estas formaciones están acompañadas de lavandulares-salviales del Sideritido incanae-Lavanduletum lanatae o de tomillares del Teucrio webbiani-Helianthemetum origanifolii.

Las masas de pinares constituyen las formaciones arbóreas que mayor superficie ocupan en el Parque Natural. Las zonas más representativas se localizan en la cara norte de Sierra María, Sierra del Maimón, Sierra Larga, Las Muelas y Las Almohallas. La especie dominante es el pino carrasco (Pinus halepensis), aunque también aparece acompañado de Pinus pinaster, Pinus sylvestris o Pinus nigra subsp salzmannii. En el piso oromediterráneo, por encima de los 1.750 m. y al pie de los crestones calizos de las cumbres de Sierra María, existen manchas de pino laricio autóctono (Pinus nigra subsp. salzmannii). La presencia de estos pinares está ligada a la influencia bética y representan los restos del pinar-sabinar de la comunidad climácica de la serie Daphno oleoidi-Pinetum sylvestris pinesotum salzmanii.

b) Matorrales.

Los sabinares y enebrales se distribuyen en los pisos meso y supramediterráneo bajo ombroclima seco. Aparecen en cerros especialmente agrestes y principalmente en enclaves como la Serrata de Guadalupe, las Muelas, el Maimón, Serrata Alta y los Cerros Calderón, Moto y Gordo. Constituyen formaciones dominadas paisajisticamente por la sabina negra (Juniperus phoenicea subsp. phoenicea), apareciendo acompañadas, entre otras, de Rhamnus alaternus subsp. myrtilolia, Rosmarinus officinalis, Rhamnus pumila, Pistacia terebinthus y, en el estrato herbáceo, Erodium saxatile, Helictotrichon filifolium o Arrhenatherum elatius. Estas formaciones desempeñan un importante papel en la protección del escaso suelo presente en los afloramientos rocosos de calizas y dolomías, por lo que su valor ambiental es muy alto y constituyen el inicio de la transformación de un medio tan inhóspito como es el sustrato rocoso.

La representación de la vegetación propia de ramblas se restringe al sector Murciano-Manchego y aparece de forma dispersa en el domino de la serie Rubo ulmifolii-Nerieto oleandrii S. dominadas por tomillar subnitrófilo.

El coscojar se distribuye en el piso mesomediterráneo bajo ombroclima seco, sobre suelos profundos, y en el sector Murciano-Manchego. Aparece dominado por la coscoja (Quercus coccifera) acompañados normalmente por los tomillares del Teucrio webbiani-Helianthemetum origanifolii. Su distribución se limita a manchas dispersas y principalmente al norte de la Muela Chica y Sierra del Gabar.

Los matorrales xeroacánticos o piornales, típicamente béticos, se distribuyen en el piso oromediterráneo bajo ombroclima subhúmedo y aparecen exclusivamente en las cumbres de las Sierras de María y El Cabezo. Son comunidades vegetales de aspecto almohadillado, con ramas intrincadas y espinosas para quedar cubiertas y protegidas bajo la nieve, como adaptación al frío y a los fuertes vientos. Algunas de las especies más características son Vella spinosa, Erinacea anthyllis, Hormathophylla spinosa, Scabiosa turolensis, Astragalus glaux, Thymus serpylloides subsp. gadorensis, Arenaria tetraquetra subsp. murcica, Cerastium gibraltaricum o Alyssum serpyllifolium.

Dentro de las formaciones de matorral destacan por su extensión los tomillares. Aparecen en los distintos pisos bioclimáticos y constituyen formaciones ricas y polimórficas, con distintas especies según factores como la altitud o el ombroclima. Entre las especies más importantes destacan Cistus albidus, Fumana ericoides, Linum narbonense, Genista pumila subsp. pumila, Ulex parviflorus, Lavandula latifolia, Rosmarinus officinalis, Sideritis incana, Thymus spp. y Salvia lavandulifolia. Los tomillares béticos del Sideritido incanae-Lavanduletum lanatae son los de mayor extensión y constituyen el paisaje típico del piso supramediterráneo. Presentan matorrales de nanocaméfitos pertenecientes a la clase Rosmarinetea officinalis y suelen contar con un estrato arbóreo con escaso recubrimiento, formado por encinas o pinos de repoblación. Los tomillares manchegos del Teucrio webbiani-Helianthemetum origanifolii constituyen matorrales de nanocaméfitos de los encinares y sabinares Murciano-Manchegos, desarrollados más frecuentemente en el piso mesomediterráneo. Por último, los tomillares subnitrófilos están representados por comunidades propias de zonas humanizadas, con un cierto grado de nitrificación, y se distribuyen de forma dispersa por zonas donde es representativa la presión antrópica.

c) Pastizales.

Los pastizales psicroxerófilos se desarrollan en el piso oromediterráneo sobre sustrato calizo. Son pastizales continuos y bajos, generalmente acompañados de vegetación leñosa. Incluye la comunidad Seselido granatensis-Festucetum hystricis, pastizal hemicriptofítico que suele ir acompañado por el matorral xeroacántico del Saturejo intricatae-Velletum spinosae. Se presenta de forma dispersa en las cumbres de la Sierra de María.

Los espartales y lastonares se distribuyen en el piso meso y supramediterráneo bajo ombroclima seco. Presentan diversas especies de gramíneas, constituyendo pastizales vivaces con aspecto estepárico. Estas comunidades están perfectamente adaptadas a la explotación de los escasos centímetros de suelo que quedan entre las rocas. Los lastonares son pastizales altos, dominados por especies del género Festuca y generalmente de cobertura elevada, con presencia de estrato arbóreo disperso. La comunidad más frecuente es el lastonar Helictotricho filifolii-Festucetum scariosae. Los espartales constituyen un

pastizal amacollado de grandes hemicriptófitos dominado por Stipa tenacissima y está representado por la asociación Thymo gracile-Stipetum tenacissimae en el sector Guadiciano-Bacense y Helictotricho filifolii-Stipetum tenacissimae en el sector Murciano-Manchego.

Por último, también aparecen cerverales, que constituyen pastizales bajos más o menos densos y dominados por especies del género Brachypodium. Se trata de un tipo de vegetación relativamente frecuente en el área, y casi siempre aparece como acompañante de otras comunidades vegetales más dominantes.

Dentro de los pastizales permanentes destacan los pastizales higrófilos, los nitrófilos y subnitrófilos.

Los pastizales higrófilos incluyen la vegetación de praderas de juncales y herbazales húmedos representados por la asociación Cirsio monspessulani-Holoschoenetum vulgaris. Se trata de praderas juncales densas desarrolladas en zonas eútrofas en suelos húmedos o bordes de arroyos, propias del piso mesomediterráneo. Su distribución se limita a zonas que mantienen un cierto grado de humedad, como es el caso de la Rambla de Tía Polonia y el Arroyo de Taibena.

Por su parte, los pastizales nitrófilos y subnitrófilos se incluyen en la clase Artemisietea vulgaris, que está representada por la asociación Carlino corymbosae-Carthametum lanati, pastizal hemicriptófito basófilo propio del piso mesomediterráneo. También se distingue la clase Stellarietea mediae y la clase Poetea bulbosae. Dichos pastizales se encuentran dispersos por el Parque Natural asociados siempre a zonas humanizadas.

Por último destacan las comunidades vegetales asociadas a roquedos y pedregales, que se localizan en los piso oro y supramediterráneo y en particular en las cumbres de la Sierra de María y de El Cabezo. Manchas más dispersas aparecen en La Muela, Sierra Larga, Sierra del Gabar y Serrata de Guadalupe. Estas comunidades se desarrollan en las fisuras e intersticios de las piedras. Las plantas que los colonizan buscan la falta de competencia con otras especies y forman comunidades muy abiertas y de escasa cobertura. Las pedreras se forman al pie de los roquedos y en lugares donde la pendiente es muy fuerte, por lo que las plantas desarrollan raíces muy largas y ramificadas.

La vegetación de roquedos y pedregales se agrupa en distintas comunidades vegetales pertenecientes a distintas clases fitosociológicas. Algunas de las especies más representativas son Asplenium ruta-muraria, Arabis alpina, Hormathophylla cadevalliana, Erodium saxatile, Teucrium rotundifolium, Jasione foliosa, Hieracium amplexicaule, Sideritis stachydioides, Linaria verticillata, Centaurea mariana y Phyteuma charmelii.

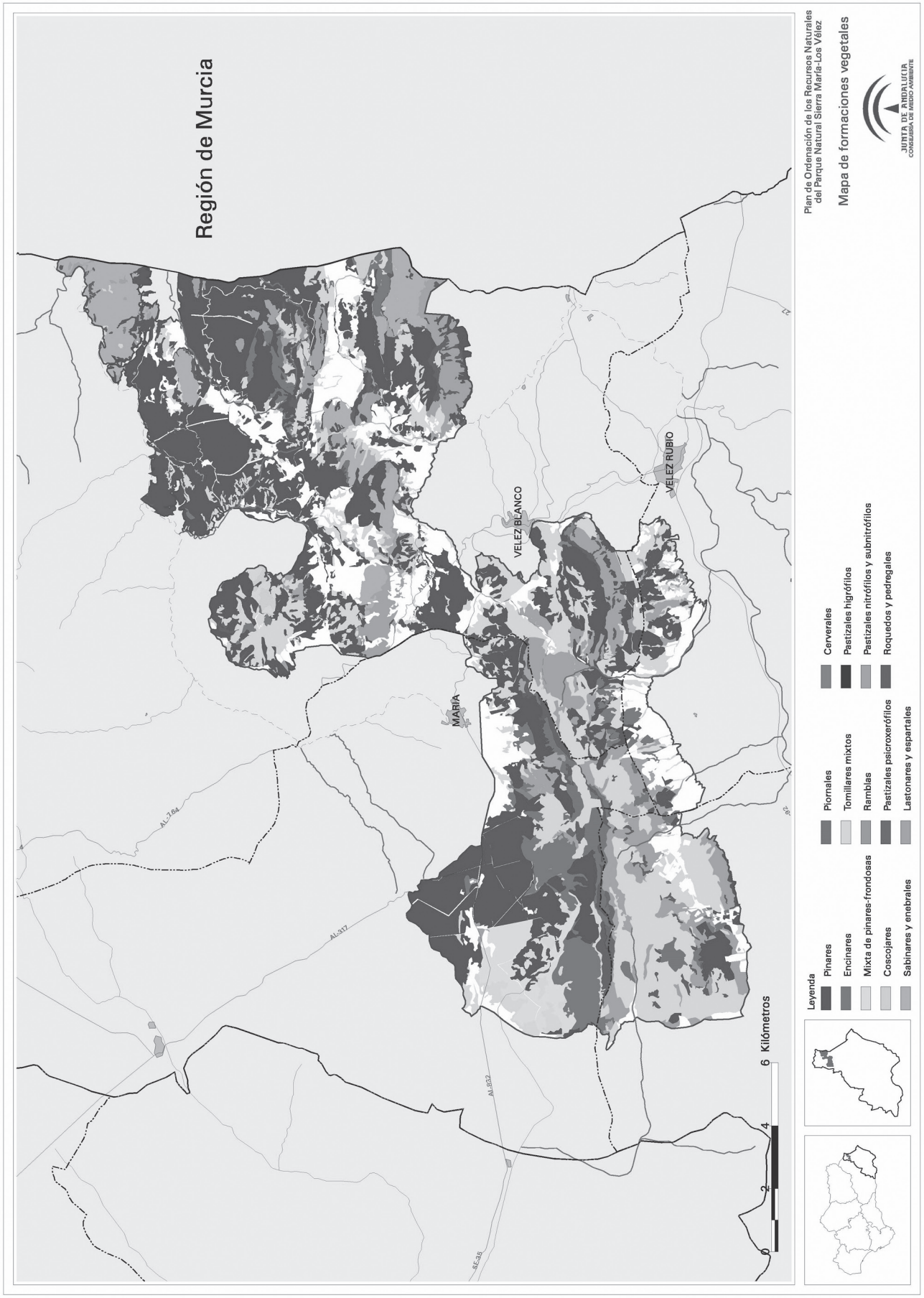
C) Especies de flora endémica y amenazada.

En cuanto a los elementos florísticos presentes en el Parque Natural predominan los mediterráneos, seguidos de los ibéricos e iberonorteafricanos. Dentro del ámbito de este espacio protegido se han catalogado más de 1.200 taxones, con un claro predominio del grupo de las dicotiledóneas, representadas por 80 familias. En cuanto a la distribución de los taxones vegetales respecto a su biotipo, predominan los hemicriptófitos como corresponde a una zona montañosa.

Un rasgo identificativo del Parque Natural lo constituyen los endemismos de flora, entre los que se cuentan algunos locales tales como Centaurea mariana, Sideritis velezana, Sideritis x sagredoi, Brassica repanda subsp. almeriensis o Sideritis stachydioides, además de 5 endemismos compartidos con áreas circundantes, 19 béticos, 17 iberolevantinos, 15 iberonorteafricanos y 6 taxones de óptimo castellano-maestrazgo-manchego. Las zonas donde se concentra el mayor potencial para albergar flora endémica se localizan en la mitad sur del Parque Natural. En el piso oromediterráneo y zonas contiguas del supramediterráneo se concentran las zonas de distribución de endemismos locales asociados al sustrato pedregoso y calizo, al matorral xeroacántico y heliófilo y a las comunidades rupícolas, apareciendo también endemismos compartidos con áreas circundantes y un elevado número de endemismos béticos. Aparecen principalmente en las cumbres de Sierra María, El Cerro del Cabezo y en la cara norte de la Muela.

En cuanto a las especies de flora amenazadas, en el Parque Natural se han detectado al menos 1 especie en peligro de extinción, 5 vulnerables y 3 de interés especial según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestre:

- En peligro de extinción: Atropa baetica Willk. (belladona).
- Vulnerables: Crataegus laciniata, Laurus nobilis, Sorbus aria subsp. aria, Helianthemum cinereum subsp. guadiccianum, Amelancher ovalis subsp. ovalis.
- De interés especial: Corylus avellana, Acer monspessulanum, Celtis australis.


Región de Murcia
VELEZ BLANCO
VELEZ RUBIO
MARIA
AL-764
AL-317
AL-3202
AL-335
0 2 4 6 Kilómetros
Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra María-Los Vélez
Mapa de formaciones vegetales
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Leyenda
Pinares
Encinares
Mixta de pinares-frondosas
Coscojares
Sabinares y enebrales
Piornales
Tomillares mixtos
Ramblas
Pastizales psicroxerófilos
Lastonares y espartales
Cerverales
Pastizales higrófilos
Pastizales nitrófilos y subnitrófilos
Roquedos y pedregales

2.2.5. Fauna:

A) Estado actual de la fauna.

La variedad de ecosistemas que alberga el Parque Natural le confiere una importante diversidad faunística. Los hábitats de mayor interés para la fauna se corresponden con las formaciones boscosas, pastizales y terrenos agrícolas, donde aparecen representados distintos grupos zoológicos tanto de vertebrados como de invertebrados. Por su parte, aunque la variedad de especies sea menor, los cantiles rocosos y roquedos albergan especies de alto valor ecológico, como son las aves rapaces.

Vertebrados.

Dentro de los vertebrados la aves son el grupo mejor representado, compuesto por más de un centenar de especies, contando tanto aquéllas que viven de forma permanente como las que invernan o llegan a la zona en la época de nidificación. La gran variedad de ecosistemas existentes, desde alta montaña hasta tomillares, pasando por pinares y encinares, es la causa de la diversidad ornitológica existente.

Entre las rapaces destacan el búho real (Bubo bubo), el autillo europeo (Otus scops), la lechuza campestre (Asio flammeus), el águila real (Aquila chrysaetos), el águila calzada (Hieraaetus pennatus), el halcón peregrino (Falco peregrinus) y el buitre leonado (Gyps fulvus).

En la actualidad, la población de buitre leonado está sufriendo un aumento importante como consecuencia de actuaciones como la creación de comederos en María y Vélez Rubio y el desarrollo del proyecto Icaro de reintroducción de dicha especie.

Otras aves características de los bosques mediterráneos son el carbonero común (Parus major), carbonero garrapinos (Parus ater), el piquituerto común (Loxia curvirostra), el herrerillo capuchino (Parus cristatus), el agateador común (Certhia brachydactyla), el pito real (Picus viridis), el chotacabras gris (Caprimulgus europaeus) y el colirrojo real (Phoenicurus phoenicurus). Los cantiles serranos son utilizados como área de nidificación por el roquero rojo (Monticola saxatilis), el roquero solitario (Monticola solitarius), el vencejo real (Apus melba) o el avión roquero (Ptyonoprognhe rupestris).

En las proximidades del Parque Natural, la desaparición de la masas forestales originarias ha favorecido paradójicamente la aparición de especies de aves estepáricas tales como el alcaraván (Burhinus oedicnemus), la ganga ortega (Pterocles orientalis), el sisón (Tetrax tetrax), la terrera común (Calandrella brachydactila) o la totovía (Lullula arborea). Por último, señalar que en los cauces y riberas abundan distintas especies de carriceros, mosquiteros, currucas y ruiseñores.

En cuanto a los mamíferos típicos de estos ecosistemas mediterráneos, aparecen representados más de una veintena de especies que habitan en los distintos biotopos existentes. Entre las especies a destacar se encuentran el gato montés (Felis sylvetris), la gineta común (Genetta genetta), el tejón común (Meles meles), el zorro (Vulpes vulpes) o la comadreja (Mustela nivalis). La ausencia de grandes predadores naturales y el aumento de la densidad de la vegetación ha provocado un aumento en las poblaciones de jabalí (Sus scrofa). Cabe destacar también la presencia permanente del arrui, procendente de la Región de Murcia. Entre los pequeños roedores abundan las ardillas (Sciurus vulgaris), lirones caretos (Eliomys quercinus), conejos (Oryctolagus cuniculus), liebres (Lepus granatensis) y ratones de campo (Apodemus sylvaticus).

También se encuentran quirópteros tales como el murciélago enano (Pipistrellus pipistrellus), el murciélago de cueva (Miniopterus schreibersi), el murciélago pequeño (Rhinolopus hipposideros) o el orejudo austriaco (Plecotus austriacus).

Los vertebrados de sangre fría están representados por especies de reptiles tales como la víbora hocicuda (Vipera latasti), la culebra bastarda (Malpolon monspesulanus) y la culebra de escalera (Elaphe scalaris) y de anfibios como el sapo corredor (Bufo calamita) y el sapo común (Bufo bufo). Mención aparte merece la tortuga mora (Testudo graeca) que se cría en cautividad en el Centro de Recuperación de Especies Amenazadas (Crea) de las Almohallas.

Invertebrados.

Los pocos estudios realizados hasta la fecha han catalogado 244 taxones de invertebrados, aunque se presume un número más elevado, como se pone de manifiesto en las distintas cuevas y simas exploradas en el ámbito del Parque Natural, en las que se han encontrado diversos ejemplares de artrópodos sin catalogar. Predominan las especies encuadradas dentro del Orden Coleópteros con 110 representantes tales como Cyrtonus pardoi, Rhizotrogus almeriensis o Nalassus calpensis, seguidos por los Lepidópteros, con 48 especies, entre los que destacan Iolana iolas y Parnassius apollo mariae, y los Himenópteros, con 38 especies como Dasylabris italica almeriensis.

De esta gran variedad taxonómica se destaca la existencia de un total de 38 taxones endémicos, que representan un 15,57% del total de las especies censadas. Estos endemismos pertenecen a distintas categorías taxonómicas, destacando claramente los coleópteros con un porcentaje del 57,90% con respecto al total de especies endémicas. Cabe destacar la existencia de 8 endemismos locales exclusivos del área ocupada por el Parque Natural, como Steropleurus squamiferus.

B) Especies de fauna amenazada.

El Parque Natural alberga distintas especies de fauna catalogadas «de interés especial» por el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestre, de entre las que cabe destacar el grupo de las aves, con más de 80 especies «de interés especial».

De entre los invertebrados y según el Libro Rojo de Lepidópteros Ibéricos y el Libro Rojo de Ortópteros Españoles destaca Parnassius apollo mariae y la mariposa Iolana iolas, especies catalogadas «en peligro de extinción» y Steropleurus squamiferus catalogada «en peligro de extinción» o «extinta».

2.2.6. Hábitats y especies de interés comunitario.

Dentro del Parque Natural se distinguen 11 hábitats de interés comunitario recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo) representados por 19 asociaciones y alianzas sintaxonómicas diferentes. Cabe destacar los hábitas «Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea» y «Pinares (sud-)mediterráneos de pinos negros endémicos» por estar considerados hábitats comunitarios prioritarios. En cuanto a su distribución en el ámbito del Parque Natural, cabe destacar las altas cumbres de la Sierra de María donde llegan a aparecer hasta cuatro hábitats comunitarios distintos.

Se ha identificado al menos una especie de flora recogida en el Anexo II de la citada Directiva y considerada de interés prioritario, Atropa baetica Willk. Asimismo, el Parque Natural alberga al menos 2 especies de fauna incluidas en dicho Anexo, el murciélago pequeño (Rhinolopus hipposideros) y el murciélago de cueva (Miniopterus schreibersi).

También se han citado alrededor de 17 especies de aves incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril) de las cuales destacan el buitre leonado, el águila culebrera, el águila real, el búho real, el alcaraván o la ortega, así como unas 70 especies de aves migratorias de presencia regular en el Parque Natural y no incluidas en dicho Anexo I, tales como Streptopelia turtur, Columba palumbus, Buteo buteo o Clamator qlandarius.

ESPECIES DEL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ INCLUIDAS EN EL ANEXO I DE LA DIRECTIVA AVES

Buitre leonado (Gyps fulvus), Aguila culebrera (Circaetus gallicus), Aguilucho pálido (Circus cyaneus), Aguila real (Aquila chrysaetos), Aguila calzada (Hieraaetus Pennatus), Cernícalo primilla (Falco naumanni), Halcón peregrino (Falco peregrinus), Alcaraván (Burhinus oedicnemus), Búho real (Bubo bubo), Terrera común (Calandrella brachydactyla), Cojugada montesina (Galerida theklae), Totovía (Lullula arborea), Bisbita campestris (Anthus campestris), Collalba negra (Oenanthe leucura), Curruca rabilarga (Sylvia undata), Chova piquirroja (Pyrrhocorax Pyrrhocorax) y Ganga ortega (Pterocles orientalis)

HABITATS DE INTERES COMUNITARIO DEL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ

Código	Hábitats Comunitarios
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
9340	Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
6220	*Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
5210	Matorrales arborescentes de Juniperus spp.
9540	Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos
9530	*Pinares (sud-)mediterráneos de pinos negros endémicos
9240	Robledales ibéricos de Quercus faginea y Quercus canariensis
8210	Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica
8130	Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos
6170	Prados alpinos y subalpinos calcáreos
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, 2003. * Hábitats prioritarios.

La presencia de los hábitats y las especies citadas anteriormente han motivado que este espacio esté incluido en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria en aplicación de la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo); así como que se haya designado en octubre de 2002 como Zona de Especial Protección para las Aves, en aplicación de la Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril). Por tanto, el desarrollo de cualquier actuación debe tener en cuenta dichos hábitats y especies, al objeto de garantizar la coherencia de la red Natura 2000.

2.2.7. Vías pecuarias.

El Parque Natural es atravesado por 17 vías pecuarias formadas por cordeles, veredas y cañadas reales con una longitud total de aproximadamente 65 km.

VIAS PECUARIAS DEL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ

Municipio	Vía pecuaria
Vélez Rubio	Cordel de Vélez Rubio a El Mojonar
	Vereda de la Fuente Grande
Vélez Blanco	Cañada Real de Loma del Aguila a Pozo Moreno
	Cordel del Puerto del Peral
	Cordel de Fuente Arjona a Solana
	Cordel de la Mojonera
	Colada de Vélez-Rubio
María	Vereda de La Hoya de las Yeguas
	Vereda de Perentin
	Cordel de la Balsica
María	Cordel de la Dehesa
	Cordel de la Umbría
Chirivel	Cañada Real del Puerto de Chirivel
	Cordel del Mojonar
	Vereda de la Merced
	Vereda de Pozancón
	Vereda del Mojonar

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, 2002.

2.2.8. Recursos paisajísticos.

El altiplano velezano se rompe con la elevación de la Sierra de María y otras serrezuelas a modo de espina dorsal. Los agrestes relieves, la frondosidad de sus bosques y sus cumbres nevadas durante el invierno confieren a este entorno una singular belleza que rompe con la aridez que caracteriza al paisaje de la provincia de Almería.

La posición geográfica del Parque Natural, con una alineación montañosa de oeste a este, confiere dos fisonomías distintas a sus vertientes norte y sur. La vista de las sierras desde su cara sur presentan un aspecto árido, desprovista casi en su totalidad de formaciones arbóreas, aunque en la actualidad comienzan a desarrollarse los pinares de repoblación. La cara norte, por el contrario, está cubierta de extensas masas arbóreas hasta los 1.600-1.700 metros de altitud, masas tanto de carácter natural, como las presentes en la Sierra de María, como de repoblación, en el caso del Coto de Montalviche. El tono oscuro de estas formaciones en la Sierra de María contrastan con el color claro de las calizas y dolomías que la coronan.

El paisaje se define por una serie de elementos básicos que lo dominan como los roquedos y canchales que coronan los principales relieves montañosos y que constituyen un hito paisajístico del Parque Natural. El dominio del paisaje abiótico sobre el biótico, junto con la existencia de altitudes que alcanzan los 2.045 metros en la Sierra de María y la presencia de pendientes que llegan a superar el 35% en áreas como las Muelas, contrasta con el paisaje forestal de montaña constituido por bosques de pinos y encinas, matorral bajo y pastizales y las sierras de suave pendiente, así como con cultivos agrícolas asentados en las zonas basales, en cuya zona sur abunda la presencia de almendros.

2.2.9. Recursos culturales.

El patrimonio arqueológico existente en el ámbito del Parque Natural y su zona de influencia es, junto con el histórico, arquitectónico y etnológico, testigo indiscutible del floreciente pasado de la Comarca de Los Vélez.

Dentro del patrimonio arqueológico destacan diversos yacimientos de elevada belleza e importancia científica e histórica. Esta comarca cuenta con el mayor número de abrigos con pinturas rupestres de todo el levante español, estando considerados como Bienes de Interés Cultural con categoría de Monumentos, y habiendo sido declarados por la Unesco Patrimonio de la Humanidad. Algunos de los ejemplos más importantes y emblemáticos son las pinturas rupestres neolíticas de la Cueva o Abrigo de Los Letreros y las figuras antropomorfas y de animales del Abrigo del Gabar, correspondiente a la Edad del Bronce. También conviene citar las siguientes cuevas y abrigos:

En Vélez-Blanco: Abrigo del Cerrito Ruiz, Las Pilicas, Abrigo de los Carneros, Abrigo de la Peña de Casanova, Abrigo del Barracón, Abrigo del Peñón, Los Hoyos, Abrigo del Gabar, Las Covachas, Abrigo del Panal, Abrigo I y II de la Fuente de los Molino, Abrigo del Panal I y II y Abrigo de los Hoyos I y II.

En María: Cueva de Lazar, Cueva del Queso, Cueva de la Gitana, Cueva Chiquita de los Treintas, Cueva Maina y Cueva del Duende.

Existen también en el espacio diversos asentamientos que atestiguan el paso de antiguas civilizaciones. Destacan los asentamientos del Molino de la Pólvora o las construcciones funerarias de la cueva del Pozo Franco, pertenecientes a la Edad

del Cobre, así como los restos de cerámicas y materiales de construcción de Casablanca, Romanientes I y II, de la Edad del Bronce y el período Romano respectivamente. Otros elementos del patrimonio arqueológico inventariados en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico son:

María: Cortijo del Barranco de la Tala, Alfaguara I y II, Alamicos I y II, Lomo de Casablanca y Lomo de la Puerca.
Chirivel: Morra de Molina y Vía.

El patrimonio arquitectónico se localiza principalmente en la zona de influencia del Parque Natural, repartido por los distintos núcleos urbanos. En este sentido, Vélez Blanco es uno de los pueblos más significativos de Andalucía Oriental, destacando por sus construcciones renacentistas y mudéjares, tales como el Castillo-Alcázar de los Fajardos, declarado monumento nacional en 1931. Otro tanto puede decirse de Vélez Rubio, lo que llevó a que en 2002 ambos núcleos fueran designados Conjuntos Históricos por la Consejería de Cultura.

La diversidad y permanencia durante siglos de actividades tradicionales, actualmente desaparecidas, alteradas o transformadas, han dejado numerosas huellas con carácter popular en forma de construcciones, algunas en ruina y otras todavía útiles. Entre las construcciones de carácter civil y militar destacan los cortijos, la ermita de la Virgen de la Cabeza del siglo XVII, ubicada al pie del monte Umbría de la Virgen, y las torres vigía de origen musulmán, de las que todavía se encuentran restos de las Torres del Gabar y del Charcón, ambas declaradas Bienes de Interés Cultural.

Las construcciones de carácter agropecuario se localizan dispersas por el Parque Natural asociadas principalmente a los cortijos, como las bodegas, los hornos, las tercias o almacenes de granos y las almazaras. La importancia del agua asociada a las actividades agrícolas y ganaderas es revelada por la presencia de numerosos acueductos y diversos molinos, como el de la Reina, el del Marqués o el de la Vieja. También existen otras construcciones de carácter etnológico: tejeras, jaraizas, pedrizas y neveros como el del Portal Chico.

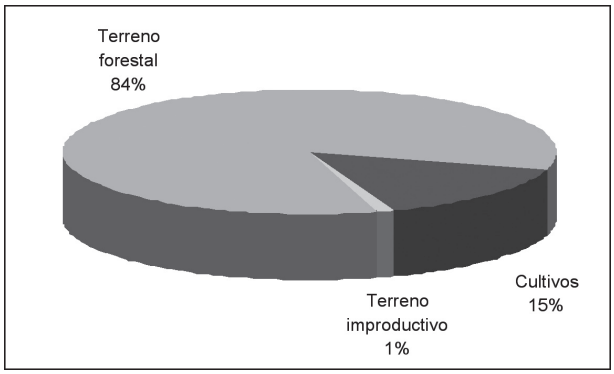
2.3. Medio socioeconómico.

2.3.1. Usos del suelo.

Los usos del suelo de este espacio natural han sido tradicionalmente la agricultura de secano (con el cultivo tradicional de cereales de cebada y trigo, almendros y olivo), el aprovechamiento ganadero, el esparto, los aprovechamientos madereros y la recolección y tratamiento de plantas aromáticas. No obstante, la realidad actual varía con respecto a los usos tradicionales que acogían este espacio, estando algunos de ellos extintos.

En relación a la superficie total del Parque Natural, el uso mayoritario del suelo lo representan los terrenos forestales que alcanzan el 84% de la superficie, seguido de los cultivos agrícolas, que ocupan el 15% de la superficie del espacio.

USOS DEL SUELO DEL PARQUE NACIONAL



Fuente: Mapa de Vegetación del Parque Natural Sierra María-Los Velez (1:10.000). Consejería de Medio Ambiente, 2003.

Las formaciones arboladas ocupan más del 41% de la superficie total del Parque Natural. Están formadas principalmente por masas arboladas densas de coníferas o mixtas con quercus y, en menor medida, por formaciones de quercus, todas ellas con una cobertura arbórea de entre el 76-100%. Actualmente sólo se aprovecha la leña procedente de los tratamientos selvícolas preventivos y de regeneración de la masa, sin llegar a constituir un aprovechamiento económico.

El matorral ocupa un segundo lugar, extendiéndose por el 28% aproximadamente de la superficie del Parque Natural. El matorral denso arbolado es el más abundante, destacando el arbolado con quercus y coníferas con una cobertura arbustiva entre el 51-75% y una cobertura arbórea de entre el 25-50%. Este tipo de matorral aparece cerca de las formaciones arbóreas y mayoritariamente a los pies de la ladera norte de la Sierra de María en su zona más occidental, en la cara norte de la Sierra del Maimón, en la Sierra de El Gabar y en la zona sur de la Muela Chica y Sierra Larga. Actualmente las formaciones de matorral están sujetas a aprovechamientos tradicionales como la recolección de plantas aromáticas, en franca regresión en los últimos años aunque con aumentos puntuales, el ganadero y el apícola.

En cuanto a las formaciones de pastizal, éstas se extienden por más del 10% de la superficie total del Parque Natural. El pastizal arbolado con quercus disperso y mezcla de quercus y coníferas son los más abundantes. Están formados principalmente por espartales y lastonares con una cobertura arbórea y arbustiva de entre 1-25%. Se localizan principalmente en la cara norte de Sierra María, cara sur del Collado del Mojonar, ladera oeste y sur del Maimón, Serreta Baja y Sierra Alta. El pastizal con claros (roca, suelo) le sigue en extensión y se localiza principalmente al sureste de Sierra María y ladera sur de la Muela Grande. El principal uso de los pastizales es de tipo ganadero. Actualmente la explotación del esparto está prácticamente extinguida a pesar de haber constituido una importante actividad tradicional.

Los cultivos herbáceos y leñosos, así como otros mosaicos de cultivos y vegetación natural, constituyen el 15% de la superficie del Parque Natural. Cabe destacar en extensión los cultivos mixtos de herbáceos y leñosos en secano, que se componen principalmente de herbáceos con almendros, y los cultivos herbáceos en secano (cultivos anuales homogéneos que no reciben de forma permanente aportes artificiales de agua), entre los que destacan los cultivos de cebada y trigo. Por su parte, los cultivos leñosos están formados principalmente por almendros en secano.

La localización de los cultivos está condicionada por la orografía del Parque Natural. Así, en la mitad norte, los cultivos se localizan en los valles donde la altitud y la pendiente son menores, con la excepción de algunos almendros que ocupan las zonas bajas de la ladera suroeste de la Sierra de El Gabar. Por su parte, en la mitad sur del Parque Natural, la altitud y orografía de la Sierra de María, El Cabezo y El Maimón, limitan la localización de los cultivos a las zonas periféricas coincidentes con las áreas basales de las áreas montañosas, siendo éstos más predominantes en la zona sur.

Por último, los usos del suelo del Parque Natural correspondientes a terrenos improductivos y ocupados por infraestructuras de comunicación, de defensa contra incendios, balsas de riego y ganaderas, urbanizaciones agrícolas y residenciales así como zonas mineras e industriales, alcanzan el 1% de la superficie total del Parque Natural.

2.3.2. Asentamientos de población.

Históricamente la comarca de Los Vélez se ha caracterizado por presentar una baja densidad de población así como por distribuirse en núcleos diseminados, si bien estas pequeñas poblaciones rurales han ido perdiendo entidad y actualmente se encuentran abandonadas o en franco retroceso, produciéndose una concentración de la población en los núcleos principales de Chirivel, María, Vélez Blanco y

Vélez Rubio. No obstante, todos los municipios cuentan con otras entidades de población distintas a la capital municipal, como ocurre con El Contador (Chirivel), Cañadas de Cañepla (María) o Topares (Vélez Blanco) y con algunas cortijadas como Casablanca o Alfaguara.

Vélez Rubio constituye el centro comarcal, albergando el mayor efectivo de población y los mejores equipamientos e infraestructuras de comunicación, siendo Chirivel el núcleo menos poblado.

2.3.3. Infraestructuras:

A) Transporte y comunicaciones.

La red viaria está formada por dos ejes principales: la autovía A-92, que representa la única vía de gran capacidad próxima al Parque Natural y que cruza la comarca de Los Vélez en sentido Este-Oeste por su lado más meridional, y la A-317, que atraviesa y bordea el sector noroccidental del Parque Natural, conectando las poblaciones de María, Vélez Blanco y Vélez Rubio y comunicando la N-322 con la A-92. Esta vía carece de arcenes y presenta considerables estrechamientos en su travesía, aunque su acondicionamiento y mejora está en proyecto. Sobre estos dos ejes principales se articula el resto del sistema viario, constituido por una red de carreteras comarcales y locales así como caminos vecinales.

Por su parte, los municipios de la Comarca de Los Vélez no están integrados en la red ferroviaria y los servicios de transporte colectivo son escasos.

B) Telecomunicaciones y energía.

Los datos referentes a 2001 revelan que todos los municipios del ámbito del Parque Natural cuentan con líneas de RDSI (Red Digital de Servicios Integrados) a excepción de Chirivel. Se ha observado asimismo un incremento de conexiones en los dos últimos años, principalmente en Vélez Rubio, por lo que es previsible que se produzca un incremento en los próximos años. En cuanto al servicio telefónico, en los núcleos municipales es adecuado, a diferencia de lo que ocurre en las zonas diseminadas.

El suministro de energía eléctrica en la comarca presenta algunas carencias en cuanto a potencia y en las zonas diseminadas no suele llegar la red de tendido eléctrico, por lo que muchos de los cortijos usan energías alternativas.

C) Abastecimiento de agua y saneamiento.

El abastecimiento urbano depende principalmente de los recursos hidrológicos subterráneos de la Unidad Hidrogeológica Orce María y en particular del acuífero de Sierra María-Maimón. Por su parte, la red de distribución presenta algunas carencias, por lo que sería deseable desarrollar algunas mejoras, en particular en los núcleos diseminados.

Actualmente todos los municipios cuentan con estación de depuración de aguas residuales urbanas (EDAR), lo que ha contribuido a reducir parte de los déficits ambientales de la comarca.

D) Almacenamiento y tratamiento de residuos urbanos.

La comarca de Los Vélez cuenta con una producción de 4.671 Tm/año de residuos. Actualmente la recogida de basura es exclusiva de cada uno de los núcleos principales, no existiendo ningún sistema de recogida para el resto de las zonas habitadas. Los residuos sólidos de los cuatro municipios son atendidos por el vertedero controlado de Vélez-Rubio, estando prevista su transformación en Estación de Transferencia. En este caso el vertedero sería clausurado como vertedero de basuras domiciliarias, pudiéndose utilizar el resto como vertedero controlado de escombros. Los vertederos incontrolados han sido sellados.

E) Suelo industrial.

La industria se encuentra presente en todos los municipios, siendo muy limitada en Vélez Blanco debido, en gran medida, a la inexistencia de suelo industrial. No obstante, en los últimos años el desarrollo de la iniciativa comunitaria Leader II y la mejora de las comunicaciones ha potenciado el sector industrial y, como consecuencia, ha aumentado la demanda de suelo industrial, lo que se ha traducido en la creación de un polígono industrial para acoger la instalación de nuevas empresas.

F) Infraestructuras sociales.

Los equipamientos educativos, desde primaria a secundaria, están presentes en todos los municipios de la comarca de Los Vélez, siendo Vélez Rubio el que cuenta con la mayor dotación de centros públicos. Asimismo los cuatro municipios cuentan con un Centro de Adultos y biblioteca pública local. Vélez Blanco ha incorporado a la oferta educativa la granja escuela Centro Educativo Fuente Grande, patrocinada por la UNESCO y el Ayuntamiento, que cuenta con unos modelos educativos originales que pretenden acercar la naturaleza a la oferta educativa.

Todos los municipios del área cuentan al menos con un consultorio local dependiente del Servicio Andaluz de Salud, existiendo además en Vélez Rubio un centro de salud de mayor entidad que da cobertura a todos los municipios. En lo referente a la atención especializada, el hospital más cercano se localiza en la localidad Huercal-Overa.

Los equipamientos de ocio y recreo se constatan escasos aunque todos los municipios cuentan con alguna instalación deportiva, principalmente en Vélez Rubio. La oferta de ocio y recreo está relacionada con la que ofrece el Parque Natural ya que no existen infraestructuras de ocio tales como cines o teatros. De hecho, las actividades de ocio suelen concentrarse en los períodos de festejos locales.

G) Prevención y defensa contra incendios.

Existen distintas infraestructuras para la prevención y defensa contra incendios entre las que se encuentran las áreas y líneas cortafuegos, con una longitud aproximada de 10 kilómetros, localizadas principalmente por la umbría de Sierra María, el Gabar y Sierra Larga.

Asimismo, cabe destacar el Sub-centro de Defensa Forestal (CEDEFO), localizado en Vélez Blanco, que cuenta con un equipamiento completo para la extinción de incendios en el Parque Natural y su ámbito cercano, incluyendo entre sus infraestructuras un helipuerto así como puntos de agua y depósitos.

2.3.4. Indicadores socioeconómicos.

La comarca velezana ha experimentado desde los años 50, como el resto de la España rural, una pérdida importante de población. En general los cuatro municipios que componen la comarca han tenido un crecimiento demográfico negativo, aún más acusado en el término municipal de Vélez Blanco, llegándose a alcanzar una pérdida poblacional del 71%. La principal causa de este retroceso ha sido el estancamiento económico de la comarca dando lugar a una emigración de la población joven principalmente, con el consiguiente envejecimiento de la población.

EVOLUCION DE LA POBLACION DE DERECHO

Año	Vélez Blanco	Chirivel	María	Vélez Rubio
1950	7.051	3.659	2.792	10.117
1960	6.056	3.313	2.553	8.487
1975	3.877	2.340	2.002	8.349
1987	2.612	2.061	1.903	6.680
1990	2.479	2.062	1.852	6.717
1996	2.137	1.860	1.658	6.528
2001	2.043	1.797	1.643	6.572
2004	2.051	1.800	1.575	6.905

Unidades: núm. habitantes. Fuente: IEA, 2002.

En los últimos años se ha observado una tendencia hacia la estabilización de la población, produciéndose un paulatino aumento de la población real asociado al incremento del número de jubilados y extranjeros que eligen esta zona para establecer

su residencia. No obstante, la emigración sigue siendo uno de los grandes problemas de estas poblaciones rurales.

El mercado laboral de la comarca velezana se fundamenta sobre el sector primario y en particular sobre la actividad agraria, en la que se registran niveles de empleo eventual importantes. Junto con la agricultura, la ganadería ocupa también un papel esencial en la economía de la comarca. Por su parte, la estructura industrial se caracteriza por su debilidad tanto en el número de sectores representados como en su capacidad de producción.

Según el Directorio de Establecimientos con Actividad Económica en Andalucía (2001), el 72% de los establecimientos registrados en la comarca velezana pertenecen al sector servicios. De ellos, casi el 55% se dedican al comercio y reparación, seguidos de los vinculados a la hostelería que constituyen un 14%, y por el sector del transporte, almacenamiento y comunicaciones, que cuenta con un 10% del total. Por su parte, los establecimientos vinculados a la industria representan el 41%, de los cuales un 57% se vincula a la construcción y un 41% a la industria manufacturera, destacando la industria agroalimentaria.

El tamaño de las empresas en cuanto al número de empleados es bastante reducido, con una media de cinco empleados por establecimiento. La estructura de la empresa es de tipo familiar y los mercados de destino de las producciones son de ámbito comarcal o regional.

Las principales limitaciones para el desarrollo de la comarca son la falta de iniciativa empresarial, la carencia de obreros especializados o la escasez de tradición industrial. No obstante, la implantación de programas e instituciones de promoción económica y empleo en la comarca, como son Leader II, Escuela de Empresas, Adapt vía Mediterráneo y Consorcio Velezano entre otras, están suponiendo un impulso importante en el desarrollo del sector empresarial, incidiendo positivamente en la generación de empleo.

2.3.5. Actividades económicas:

A) Sector primario.

- Actividad agrícola.

En gran parte de la superficie del Parque Natural, debido a la altitud y a la pendiente del terreno, no existen condiciones favorables para el cultivo. Sin embargo existe un alto porcentaje de tierra cultivada de secano, repartida entre cultivos de cereales y cultivos arbóreos de almendro, localizadas principalmente en los valles de la mitad norte y en los piedemontes de la zona sur. La superficie cultivada asciende a 3.377 hectáreas, que representan el 15% de la superficie total del espacio protegido. El almendro representa el principal tipo de cultivo, alcanzando el 24% de la superficie cultivada. Por otra parte, la mezcla de cultivos herbáceos y leñosos en secano le siguen muy de cerca, constituyendo más del 23% de los terrenos agrícolas, y destacando el cultivo herbáceo con almendros. También destacan los cultivos herbáceos en secano con vegetación natural (22%), los cultivos herbáceos en secano (14%) y los mosaicos de cultivos que ocupan el 15% de la superficie cultivada.

En la comarca de Los Vélez la agricultura constituye uno de los sectores económicos más importantes y la principal fuente de riqueza. A pesar de las difíciles condiciones agronómicas existentes se cultiva aproximadamente un 32% del territorio de la comarca. Son cultivos casi exclusivamente de secano, con predominio del cultivo cerealista (65%), seguido del almendro (27%). El regadío ocupa tan sólo el 2% del área cultivada en zonas donde existen puntos de agua permanentes.

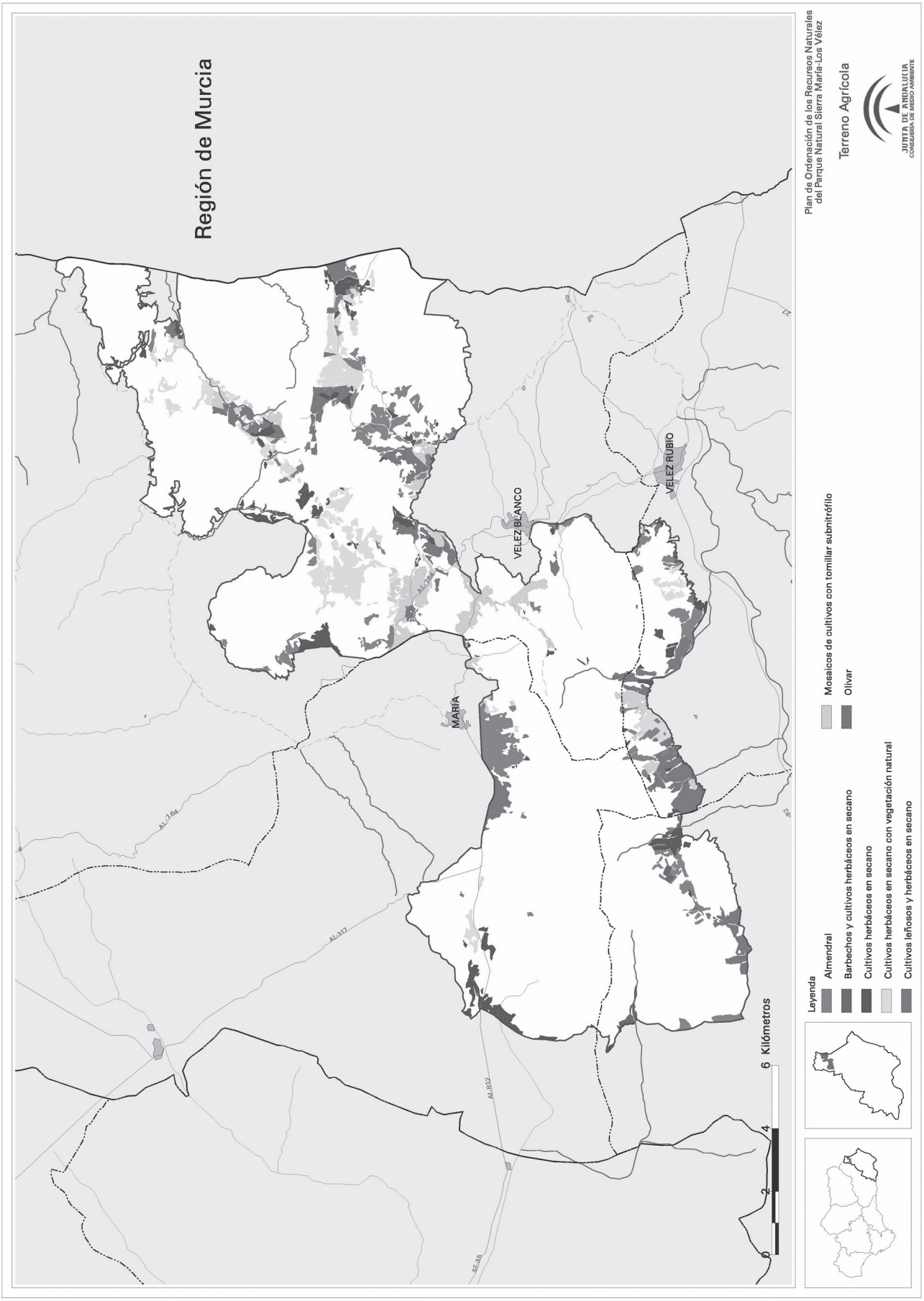
Los cultivos de almendro se encuentran extendidos de forma mayoritaria entre los municipios de Vélez Blanco y Vélez Rubio. Aunque se cultiva en ocasiones en regadío, es mayoritario su cultivo en secano en fincas de reducido tamaño que oscilan entre las 10 y 15 Ha.

El cultivo del almendro depende de las subvenciones que recibe a través de la ayuda a los planes de mejora de la calidad y comercialización de frutos de cáscara, razón por la cual la mayoría de los agricultores pertenecen a alguna agrupación. Por otra parte, el valor añadido de los productos obtenidos a partir de la almendra se queda en otras provincias, ya que la mayor parte de las organizaciones de agricultores llevan sus frutos a Murcia y Alicante, donde la almendra es procesada para la fabricación de repostería variada y turrones.

El sector de la almendra presenta un gran potencial, si bien existe una baja productividad del cultivo que se intenta solucionar con el uso de variedades autofértiles y de floración tardía para evitar el impacto de heladas, conviviendo éstas con las variedades tradicionales marcona y desmayo. Los cultivos de almendro en regadío se riegan a manta, no siendo éste un sistema muy eficiente, aunque se está extendiendo el uso de riego por goteo. También está tomando relevancia la recolección mecanizada y se está introduciendo el cultivo ecológico del almendro.

En la comarca existen casi unas 6.000 hectáreas de cultivo ecológico, destacando en este sentido el municipio de Chirivel que se ha convertido en uno de los pueblos con más superficie de este tipo de cultivo en Andalucía.

En cuanto a los cereales, en la comarca se cultivan principalmente avena, cebada y trigo con una extensión aproximada de 22.000 Ha, localizadas mayoritariamente en los núcleos de Vélez Blanco y María. Estos cultivos presentan rendimientos relativamente bajos y la rentabilidad depende en gran parte de las ayudas por superficie que reciben los agricultores en concepto de pagos compensatorios por pérdida de renta, como consecuencia de la caída de los precios agrarios.


Región de Murcia
VELEZ BLANCO
VELEZ RUBIO
MARIA
AL-764
AL-317
AL-832
SE-36
0 2 4 6 Kilómetros
Leyenda
Almendral
Barbechos y cultivos herbáceos en secano
Cultivos herbáceos en secano
Cultivos herbáceos en secano con vegetación natural
Cultivos leñosos y herbáceos en secano
Mosaicos de cultivos con tomillar subnitrófilo
Olivar
Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra María-Los Vélez
Terreno Agrícola
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE

- Actividad ganadera.

En el ámbito del Parque Natural la cabaña está compuesta por ganado ovino y caprino, fundamentalmente. La explotación de ganado se realiza en régimen semiextensivo, utilizando el monte bajo, los pastizales y los cereales de invierno (barbechos, rastrojeras, riciales). En época de escasez se complementan dichos aportes con paja, piensos y henos comprados de fuera de la explotación, lo que supone aumentar los gastos de la actividad ganadera y disminuir su rentabilidad. Para incrementar los recursos alimenticios del ganado en la Comarca de los Vélez se ha realizado tradicionalmente el cultivo de leguminosas para pienso.

La ganadería mediterránea tradicional constituye una de las principales fuentes de ingreso de la comarca de Los Vélez. A pesar de que tradicionalmente la carga ganadera ha estado formada principalmente por ganado ovino y caprino, en los últimos años y según datos del Instituto Andaluz de Estadística, la cabaña porcina está cobrando importancia llegando a constituir más del doble de las unidades ganaderas de ovino para 1999.

La cabaña ovina es la más extendida de la Comarca (en torno a 45.000 cabezas). Está muy repartida por todo el territorio y son de la raza segureña, autóctona y de gran calidad. Además, esta raza se encuentra perfectamente adaptada a las condiciones adversas del clima y del suelo. Las explotaciones agropecuarias son de tipo familiar, están poco tecnificadas y necesitan una mejora tanto de la gestión alimenticia como del manejo reproductivo.

En cuanto al ganado caprino, existen unas 14.000 cabezas de raza murciano-granadina, con una producción láctea de unos tres litros diarios sostenida durante el período de lactación. Aunque las explotaciones no tienen un elevado número de cabezas, se trata de una de las cabañas más grandes de Andalucía. Este ganado proporciona ingresos de forma estable, además de ofrecer una buena rentabilidad al ganadero cuando las instalaciones son adecuadas y disponen de los cuidados necesarios para el ganado. Los ingresos de esta actividad provienen tanto de la venta de corderos y cabritos, como de la leche de cabra.

La cría de ganado porcino ha comenzado a realizarse en los últimos años, principalmente en los municipios de María y Vélez Rubio. Aunque el mercado del porcino es más inestable que el de ovino y caprino, se trata de una fuente de riqueza en la Comarca donde existe una empresa dedicada a la compraventa de porcino y al suministro de pienso. El ganado porcino adquiere importancia por los secaderos de jamones, situados en la población de María, debido a sus características altitudinales y climáticas.

- Aprovechamientos forestales.

Hasta el año 1958 los principales aprovechamientos de estos montes eran el esparto, los pastos, las aromáticas y las leñas. A partir de ese año y hasta 1986, período de vigencia del Proyecto de Ordenación del Grupo de Montes Mancomunados, el maderero se convierte en el aprovechamiento principal, dejando en un segundo lugar a los otros. Por su parte, en 1973 se incorporaba también el aprovechamiento cinegético y en 1991 la explotación de recursos mineros.

De los aprovechamientos tradicionales que se daban hasta el año 1958, sólo los pastos se mantuvieron más o menos constantes entre 1958-1986, como consecuencia principalmente del aumento del número de cabezas de ganado. Por su parte, el aprovechamiento de esparto y las aromáticas fue perdiendo importancia hasta que el primero desapareció y el segundo quedó reducido a una actividad marginal. A partir de 1991 se paralizaron las cortas de los montes velezanos, debido principalmente a la dificultad de compatibilizar las técnicas de aprovechamiento que demandaban los licitadores para mantener rentable la explotación maderera y los criterios de conservación requeridos para que la explotación fuera sostenible.

La desaparición paulatina de los aprovechamientos de los recursos forestales de los montes del Parque Natural Sierra María-Los Vélez ha sido consecuencia, entre otros factores, de las condiciones físicas de la zona y al carácter protector que tienen estos montes, que condiciona las técnicas a emplear para el aprovechamiento de sus recursos, implicando el uso de técnicas respetuosas y por tanto un elevado porcentaje de mano de obra que se traduce en un encarecimiento del producto. Unido a este hecho, el valor de los productos forestales en el mercado, la reducción de centros de transformación junto con la sustitución de otros productos más baratos, influyeron también en la disminución de los aprovechamientos forestales.

Según la información recogida en las Memorias de Actividades anuales del Parque Natural Sierra María-Los Vélez, se constata la importancia de los aprovechamientos cinegéticos en los montes públicos del Parque Natural, ya que generan unos ingresos totales que duplican prácticamente a los generados por los pastos, dejando atrás a los derivados de la explotación de las aromáticas.

En la actualidad, el aprovechamiento del esparto es una actividad prácticamente extinta aunque parte de la población rural fabrica algunos objetos para uso propio. Por su parte, a pesar de existir potencial para el aprovechamiento apícola, esta actividad se desarrolla de forma muy puntual en el Parque Natural constituyendo una actividad marginal.

La recolección de plantas aromáticas constituye una actividad esporádica y estacional, aunque la abundancia y variedad vegetal y florística de la Sierra de María así como el fomento de dicha actividad a través de proyectos como el Leader, han propiciado que se potencie una cierta economía dependiente del desarrollo de las plantas aromáticas como el tomillo y la lavanda, que se ha convertido en la actualidad en uno de los elementos con más promoción en el Parque Natural. Destaca la destilería de plantas aromáticas ubicada en Vélez Blanco.

- Aprovechamiento cinegético.

Desde la incorporación de la caza como aprovechamiento en los montes velezanos, su importancia se ha ido incrementando hasta nuestros días, siendo actualmente el que mayores beneficios directos produce en estos montes. Algunas de las especies cazables en el ámbito del Parque Natural son la perdiz, el conejo, la liebre, la paloma torcaz, la codorniz y el jabalí. Por su parte, las técnicas de caza de mayor incidencia son en mano y reclamo de perdiz para la caza menor y, para caza mayor, las batidas en el coto social y los aguardos nocturnos en los cotos privados.

En el ámbito del Parque Natural, los terrenos cinegéticos están constituidos por 24 cotos privados. La Delegación de la Consejería de Medio Ambiente es titular de tres, el Ayuntamiento de Vélez Blanco de dos y el resto pertenece a particulares o Sociedades de Cazadores.

En la temporada cinegética 2000-2001 finalizó el contrato de arrendamiento del Coto Social después de más de 25 años de presencia en la comarca y con gran peso en la gestión de la actividad cinegética. Tras su desaparición, la superficie que ocupaba se distribuyó entre el coto privado constituido por el Ayuntamiento de Vélez Blanco y los Cotos Patrimoniales de la Consejería de Medio Ambiente, creados sobre los montes propiedad de la Junta de Andalucía: Dehesa de la Alfaguara de Poniente, La Dehesa Umbría y Solana de la Sierra de María y Sierra Larga. La gestión en estos cotos está dirigida a favorecer el desarrollo de las poblaciones de fauna silvestre, de forma que constituyan una reserva de las especies cinegéticas de la que se nutran el resto de los cotos privados.

B) Sector secundario.

Destaca la industria de tipo agroalimentario, principalmente la cárnica, así como los derivados de la construcción. Las manufacturas se localizan fundamentalmente en Vélez Rubio, dada su

función de cabecera comarcal y su situación como paso obligado de las comunicaciones entre Granada y Murcia.

La industria cárnica cuenta con empresas asociadas principalmente a la ganadería y ligadas al Parque Natural por las excelentes condiciones climatológicas (clima seco y frío) para la fabricación de embutidos y secaderos de jamones. Precisamente estos últimos impulsaron la actividad de esta industria. La mayor parte de estas industrias se localizan en el municipio de María, amparadas por las buenas condiciones para la curación natural de los jamones que ofrece la Sierra de María.

La industria asociada a la construcción constituye, junto con la agricultura, la actividad que más contratación genera. Aunque las empresas de este sector son muy numerosas en la Comarca, su tamaño es reducido. La actividad constructiva está dirigida a satisfacer principalmente la demanda de viviendas y, en menor medida, la de edificaciones asociadas a la industria e incluso a la agricultura. El radio de acción de las empresas constructoras está restringido al ámbito comarcal o local y se suele caracterizar por su bajo nivel técnico, organizativo y de mecanización.

La industria extractiva en la comarca de Los Vélez se basa principalmente en la extracción de calizas. Las explotaciones mineras a cielo abierto se localizan principalmente en las cotas más altas de los montes de la comarca. Dentro del Parque Natural Sierra María-Los Vélez sólo existe una cantera activa denominada «Crema Vélez», en el Cerro Calderón.

C) Sector terciario.

El comercio en la Comarca de Los Vélez se encuentra bastante limitado por su reducido mercado potencial, que queda restringido al ámbito local, así como por la falta de estructura comercial, el elevado grado de autoconsumo de los habitantes y la baja renta familiar. Como capital comarcal, Vélez Rubio constituye el núcleo mejor dotado comercialmente mientras que el resto de municipios cuenta con los servicios mínimos, teniendo que desplazarse en ocasiones a grandes municipios cercanos. El tipo de comercio es fundamentalmente minorista y está orientado sobre todo a productos de uso y consumo común, caracterizado por su bajo coste unitario y por ser expendidos en pequeños negocios familiares y con pocos empleados.

En cuanto a la actividad turística, el principal impulso de la zona está dirigido al desarrollo del turismo en el medio rural y del turismo activo, el cual supone el principal recurso endógeno de la comarca, a tenor del importante potencial que supone la presencia del Parque Natural Sierra María-Los Vélez. El desarrollo de iniciativas como el proyecto Leader II así como la intervención de promotores como el Instituto Velezano de Turismo y la Asociación Zarzas y Moras, están contribuyendo al desarrollo y consolidación de una oferta turística de calidad, basada en los recursos naturales, culturales, arquitectónicos, gastronómicos y artesanales de la zona, mediante la promoción de diferentes alojamientos y restaurantes rurales, la difusión del patrimonio velezano, la oferta de itinerarios y actividades recreativas, el asesoramiento y capacitación de empresas, así como otras iniciativas.

A finales de 2003, el empleo relacionado con el sector ecoturístico se refleja en las 54 empresas dedicadas a este sector económico, que representan un 3,54% del total existente en el conjunto de los Parques Naturales de Andalucía.

Si bien la oferta es amplia, la afluencia del turismo a la comarca velezana es aún reducida, aunque está experimentando un progresivo aumento, sobre todo entre los colectivos cuya principal motivación es el disfrute de la naturaleza y el interés por el patrimonio histórico-cultural. Se trata sin embargo de un turismo estacional, cuyo perfil es predominantemente joven, con nivel económico medio-alto, que prefiere la utilización de alojamientos particulares como cortijos y casas rurales alejadas de los cascos urbanos, y que no suele realizar demasiado gasto en actividades complementarias.

2.3.6. Uso Público.

El Parque Natural Sierra María-Los Vélez está dotado actualmente con una red de equipamientos de uso público bastante amplia, que constituye un nexo fundamental entre el espacio natural y la población. Cuenta con dos centros de visitantes, áreas recreativas, miradores, áreas de acampada, refugios, diversos senderos con una longitud total de más de 66 km. y otros equipamientos como el jardín botánico.

EQUIPAMIENTOS DE USO PUBLICO DEL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ

Denominación	Municipio
Centro de visitantes «Mirador de La Umbría de la Virgen»	María
Centro de visitantes «Almacén del Trigo»	Vélez Blanco
Area recreativa «La Piza»	María
Area recreativa «Los Alamicos»	María
Jardín Botánico Umbría de la Virgen	María
Mirador Punta del Morral	María
Mirador Puerto del Peral	Vélez Blanco
Mirador Collado de Las Arenas	Vélez Blanco
Camping de Sierra María	María
Campamento juvenil «Las Almohallas»	Vélez Blanco
Refugio «Los Alamicos»	María
Refugio «Coto de Montalviche»	Vélez Blanco
Sendero «Solana del Maimón»	Vélez Blanco
Sendero «Vélez Blanco-María por la Umbría del Maimón»	Vélez Blanco María
Sendero «Sierra Larga»	Vélez Blanco
Sendero «La Umbría de la Virgen» (Jardín Botánico)	María
Sendero «Pinar de la Dehesa»	María
Sendero «Umbría de las Muelas y Hoya de Taibena»	Vélez Blanco

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, 2003.

Además existe una amplia gama de posibilidades para la práctica de actividades recreativas tales como el senderismo, montañismo, rutas a caballo, cicloturismo u observación de la naturaleza.

Tanto la oferta de equipamientos como de actividades de uso público suponen además un incentivo más para el sector turístico de los municipios del Parque Natural, dada la tendencia en alza del turismo asociado al disfrute de la naturaleza.

2.4. Afecciones de origen diverso.

2.4.1. Propiedad y régimen administrativo de los montes.

Los terrenos forestales de carácter público del Parque Natural constituyen aproximadamente el doble de la superficie de titularidad privada, representando el 63% de la superficie total del Parque Natural. La Junta de Andalucía cuenta con más del 40% de los montes públicos del Parque Natural, mientras que casi el 60% es propiedad de los Ayuntamientos; de esta superficie, la mayor parte se gestiona mediante consorcios o convenios.

TITULARIDAD Y GESTION DE LOS MONTES PUBLICOS

Tipo de propiedad	Superficie (Ha)	Superficie (%)
Junta Andalucía	5.742,59	40,12
Ayunt. consorciado/convenio	7.806,84	54,55
Ayunt. no consorciado	588,20	4,11
Otros	174,21	1,22
Total	14.311,85	100,00

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, 2003.

2.4.2. Planeamiento municipal.

De los cuatro municipios que se localizan en el ámbito geográfico del Parque Natural, sólo María y Vélez Rubio han desarrollado instrumentos de planeamiento general, contando

ambos municipios con Normas Subsidiarias que, en el caso de María, fueron aprobadas el 7 de marzo de 1996 (BOP de 25.11.1997) y en el de Vélez Rubio, el 29 de septiembre de 1998 (BOP de 30.10.1998). Ambas califican los terrenos del Parque Natural Sierra María-Los Vélez como Suelo No Urbanizable de Especial Protección y establecen que sobre estos terrenos prevalece la normativa del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión.

Por su parte, el municipio de Chirivel cuenta con Delimitación de Suelo Urbano aprobada el 21 de febrero de 2002 (BOP de 24.4.2002) mientras que el de Vélez Blanco, al carecer de cualquier tipo de planeamiento urbanístico a octubre de 2003, se rige por las Normas Subsidiarias Provinciales de Almería aprobadas el 31 de agosto de 1987 (BOP de 25.6.1988) estando sus Normas Subsidiarias en tramitación.

2.4.3. Planificación ambiental.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra María-Los Vélez se han redactado teniendo en cuentas los distintos instrumentos de planificación ambiental que afectan directa o indirectamente el ámbito geográfico de este espacio natural protegido. De entre ellos caben destacar los siguientes:

- Red Natura 2000.

La red Natura 2000 se configura como una red ecológica europea integrada por las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas Especiales de Protección para Aves (ZEPA). Dicha red fue creada por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (Directiva Hábitat) cuyo objetivo es contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres calificados de interés comunitario en el territorio europeo de los Estados miembros, mediante el mantenimiento o restablecimiento de los mismos en un estado de conservación favorable.

El Parque Natural Sierra María-Los Vélez ha sido designado recientemente Zona Especial de Protección para Aves como consecuencia de la aplicación de la Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, relativa a la protección de las aves silvestres, por lo que ha entrado a formar parte de la red Natura 2000. Además ha sido propuesto por la Junta de Andalucía como Lugar de Importancia Comunitario para ser declarado, en su caso, Zona de Especial Conservación, en virtud de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Por otro lado, este espacio natural está en íntima relación con otro espacio propuesto como LIC y denominado «Sierra del Oso», que limita al noreste con el Parque Natural Sierra María-Los Vélez.

- Plan de Medio Ambiente.

El Plan de Medio Ambiente de Andalucía (PMA) constituye el eje vertebrador de la política medioambiental de la Comunidad Autónoma, que se desarrolla a través de programas y medidas sectoriales y horizontales. El PMA 2004-2010 incluye siete áreas de actuación de las cuales cabe destacar, por su incidencia en los instrumentos de planificación del Parque Natural Sierra María - Los Vélez, el área dedicada a la sostenibilidad del medio natural. Este área de actuación incluye un programa específico sobre espacios naturales protegidos y uso público y otro para la gestión de la diversidad biológica y geodiversidad. Con ellos se pretende mantener y mejorar la oferta y promoción del uso público y la consolidación y desarrollo de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, así como favorecer la puesta en marcha de planes y programas de recuperación y conservación de especies silvestres y sus hábitats.

- Plan Forestal Andaluz.

El Plan Forestal Andaluz fue aprobado en noviembre de 1989 como instrumento normativo para ordenar el desarrollo forestal. La última adecuación del mismo a las nuevas orientaciones y directrices en materia de desarrollo forestal y de política ambiental ha culminado con la adecuación del Plan Forestal Andaluz para el período 2003-2007. En ella se establecen los nuevos objetivos y estrategias para dicho período y se definen las previsiones en materia forestal que deben ser tenidas en cuenta en los distintos instrumentos de planificación, que en el caso de los espacios naturales protegidos son el PORN y el PRUG. Entre sus objetivos cabe destacar los establecidos para contribuir a la consolidación y desarrollo de la red de espacios naturales protegidos y la promoción del uso público.

- Monumentos Naturales.

En el ámbito de la planificación ambiental, la regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía (Decreto 225/1999, de 9 de noviembre) constituye un paso más en el desarrollo de las categorías de protección para los espacios naturales protegidos previstas en la Ley 2/89, de 18 de julio, contribuyendo así a la conservación del extenso y variado patrimonio natural de Andalucía.

En aplicación de los principios inspiradores de dicho Decreto se han declarado distintos Monumentos Naturales a lo largo del territorio andaluz, siendo de particular interés para el ámbito de este Plan el denominado «Sabina Albar», declarado por el Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, como elemento singular por sus características bióticas. La «Sabina Albar» se localiza en el interior del Parque Natural en el término municipal de Chirivel y constituye un ejemplar de Juniperus thurifera único en la provincia de Almería por sus grandes dimensiones y su antigüedad, que ha sido estimada entre 600 y 1000 años. Se encuentra ubicado en una antigua zona de cultivo de secano, destacando en un entorno donde también se encuentran otras especies como piornos, majuelos y tomillos y algunos pies rastreros de sabina albar de gran porte.

2.4.4. Planificación territorial y sectorial.

Actualmente existe un gran acervo de instrumentos de planificación territorial y sectorial que por sus objetivos y estrategias han de ser tenidos en cuenta en la planificación de este espacio natural protegido. De entre ellos se destacan los siguientes:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Actualmente se encuentran aprobadas por el Consejo de Gobierno las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, documento de avance cuya principal aportación es la definición del modelo territorial de Andalucía, referencia obligada para la aplicación coherente de las políticas públicas con incidencia territorial. Dicho modelo territorial incorpora la base ecológica como referente necesario para el conjunto de estrategias de articulación territorial y asume la existencia de los espacios naturales protegidos como base para la configuración de un sistema regional de protección de los recursos naturales y culturales de interés territorial.

- Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía.

En desarrollo del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por Decreto 155/98, de 21 de julio, se ha elaborado el Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía. El objetivo de dicho Plan es definir la Red Andaluza de Vías Pecuarias, entendida como el conjunto de vías pecuarias de factible recuperación y que a la vez registran potencial de acogida con respecto a los usos considerados en la regulación jurídica de vías pecuarias (Ley 3/95 y Decreto 155/98). Dicho Plan establece los distintos niveles de prioridad para cada uno de los usos, que básicamente se dividen en tres categorías: uso tradicional, uso turístico-recreativo y uso ecológico. Las actuaciones a desarrollar en las distintas vías pecuarias que atraviesan el Parque Natural Sierra María-Los Vélez vendrán determinadas principalmente por la aplicación y determinaciones establecidas en dicho Plan.

- Plan Director de Infraestructuras de Andalucía.

Dentro del marco del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía (1997-2007) se recogen las principales líneas de actuación y obras relacionadas con las infraestructuras asociadas al recurso hídrico, transporte y comunicaciones, energía y ciudad previstas para el territorio andaluz. Las propuestas de intervención que tienen relevancia en el ámbito del Parque Natural Sierra María-Los Vélez se concentran en:

- Acondicionamiento de la A-92, en Vélez-Rubio.
- Mejora de las conexiones transversales, accesos, equipamiento y áreas de servicio para la integración en los territorios adyacentes de la carretera A-315, entre la A-92 (Vélez-Rubio) y la N-322.
- Formulación de programas de ordenación y desarrollo viario de la zona de montaña de la Sierra de Los Vélez.
- Dotación de un Centro de Transporte de Mercancías en Vélez-Rubio.

- Plan de Desarrollo Rural de Andalucía.

El Plan de Desarrollo Rural de Andalucía estableció las bases para un modelo de desarrollo rural que permitiera el desarrollo sostenible y equilibrado de las zonas rurales y el aumento del nivel de renta con base en el aprovechamiento de sus propios recursos. La puesta en marcha de este modelo ha contribuido favorablemente al proceso de dinamización de los espacios naturales protegidos de ámbitos rurales ya que sus municipios se han visto inmersos en distintas iniciativas para potenciar su desarrollo endógeno mediante la capacitación de la población y el fomento de actividades como el turismo rural. La consolidación del modelo de desarrollo rural se ha realizado mediante diversas actuaciones como la creación de los grupos de desarrollo rural, que constituyen uno de los pilares de dicho modelo, así como a través de iniciativas comunitarias como los programas de desarrollo rural Leader y Proder. Actualmente, el programa Emprendedores Rurales Andaluces para el período 2000-2006 abre paso a un período de nuevas oportunidades.

- Plan de Modernización de la Agricultura Andaluza (PMAA).

El Plan de Modernización de la Agricultura Andaluza (2000-2006) está orientado a adaptar, modernizar y mejorar la competitividad de la agricultura andaluza, incluyendo entre sus estrategias el apoyo al desarrollo rural y el fomento de la agricultura sostenible, de elevada relevancia para el Parque Natural dado el marcado carácter agrario de la comarca de Los Vélez.

- Plan Hidrológico del Guadalquivir y del Segura.

Los Planes Hidrológicos del Guadalquivir y del Segura establecen la zonificación y normativa para las unidades hidrogeológicas. En referencia a las que afectan al Parque Natural Sierra María-Los Vélez, se hace una catalogación dentro de cada unidad hidrogeológica en función de los distintos niveles de protección y usos asignados.

2.5. Diagnóstico socioambiental.

2.5.1. Diagnóstico ambiental.

El Parque Natural Sierra María-Los Vélez posee una elevada riqueza florística y faunística y constituye el refugio de taxones relícticos del entorno semiárido circundante. Su localización biogeográfica, la existencia de un pronunciado gradiente altitudinal que alcanza cotas superiores a los 2.000 metros, la existencia de biotopos y microclimas diversos y el aceptable grado de conservación de las zonas de bosque y matorral mediterráneo son algunas de las causas que permiten la existencia de una rica y variada flora y fauna.

Asimismo, la alineación de sus cumbres rocosas, las formaciones forestales de montañas y los suaves relieves de sus sierras, le confieren un contraste de formas y vegetación que configuran un paisaje singular y característico, acompañado de una variada riqueza geológica donde destacan las formaciones kársticas.

Tanto dentro del Parque Natural como en su zona de influencia se localizan distintos hitos de carácter etnográfico, artístico, arqueológico y arquitectónico formando un mosaico de valores que integran y enriquecen el patrimonio de este espacio natural y que ponen de manifiesto el floreciente pasado de esta comarca.

La conservación y mantenimiento del patrimonio natural del Parque Natural depende, por una parte, de las características intrínsecas de los recursos naturales que lo constituyen, y por otra, del grado de intervención humana a través del aprovechamiento directo de sus recursos y del disfrute indirecto de los mismos:

- Recursos geológicos.

Las condiciones ambientales del Parque Natural lo hacen susceptible de sufrir procesos erosivos intensos. Entre otros factores, el carácter torrencial de las precipitaciones y la topografía del terreno aumentan el riesgo de fenómenos de avenidas que favorecen la escorrentía y, por ende, los procesos erosivos.

Por otra parte, el desarrollo de actividades como la agricultura, el pastoreo excesivo y el desarrollo de algunas actividades selvícolas inadecuadas constituyen una amenaza para la estabilidad de los suelos. El problema más acusado se debe a la roturación de terrenos con pendientes pronunciadas, que provocan a corto y medio plazo una pérdida importante de suelo. Por su parte, el posterior abandono de muchos cultivos en pendientes favorece la erosión como consecuencia de la falta de conservación.

Dado que los suelos del espacio natural son muy erosionables, cualquier actuación a realizar tiene que tener muy en cuenta esta variable. Este hecho ha dado lugar al desarrollo de diversas actuaciones sobre terrenos forestales, ya sea de protección de cubierta vegetal, ya de restauraciones hidrológicas, encaminadas a frenar los procesos erosivos de las zonas más afectadas del Parque Natural. Algunas de las zonas de actuación han sido la solana y umbría de la Sierra de María, Hoya de las Vacas, Sierra Larga y Estepares, Solana de Montalviche, Cueva Botías, rambla de Chirivel, rambla Mayor y cuenca baja del río Alcaide.

En cuanto al estado de conservación de los recursos geológicos, como las cuevas y simas del Parque Natural, cabe mencionar que, a pesar de que la mayoría se encuentran en un buen estado de conservación, se han producido impactos importantes en cuevas como la Cueva de la Gitana, donde el uso público incontrolado ha originado un deterioro progresivo.

- Hábitats naturales y biodiversidad.

El empobrecimiento de la vegetación se ha producido, y continúa puntualmente ocurriendo, como consecuencia de actividades como las prácticas agrícolas inadecuadas, el sobrepastoreo y el desarrollo de actividades selvícolas inapropiadas.

Por su parte, el sobrepastoreo también representa un riesgo para la vegetación, de hecho, los efectos de la cabaña ganadera sobre la vegetación del Parque Natural han provocado la necesidad de establecer acotados al ganado en distintas zonas de algunos montes patrimoniales de la Junta de Andalucía, como la Umbría de la Virgen, Dehesa de la Alfaguara y Sierra María.

Tanto el aprovechamiento maderero como las posteriores reforestaciones y las técnicas selvícolas desarrolladas en el pasado tuvieron efectos negativos sobre la vegetación natural, produciendo una simplificación estructural de las formaciones boscosas mediterráneas. Actualmente se ha comenzado una política de repoblación con especies autóctonas, de porte arbóreo y arbustivo.

El desarrollo de otros aprovechamientos como la recolección de plantas aromáticas o la apicultura, todavía no han producido indicios evidentes de efectos negativos aunque

deben ser ordenadas y controladas para asegurar su compatibilización y evitar episodios como el ocurrido con Atropa baetica, que antes era recolectada y ahora se encuentra en peligro de extinción.

Por su parte, el uso recreativo puede dar lugar a efectos negativos en la vegetación y flora silvestre, máxime si se tiene en cuenta la tendencia positiva de crecimiento del turismo en el medio rural y del turismo activo o de naturaleza asociado al Parque Natural, que puede repercutir desfavorablemente en la conservación de sus recursos.

Afortunadamente, no se han producido incendios devastadores en el Parque Natural, sin embargo es de crucial importancia continuar las labores de concienciación a la población y visitantes.

En cuanto a la fauna, las principales amenazas están relacionadas, por una parte, con la degradación de los hábitats y por otra, con actividades como la caza furtiva, el coleccionismo y el uso recreativo.

En el ámbito del Parque Natural existe una importante diversidad de Lepidópteros entre los que se encuentran especies de gran valor, que funcionan como bioindicadores del estado de conservación de los ecosistemas donde viven y que pueden verse amenazados por actividades como el pastoreo. Un ejemplo crítico es el del lepidóptero Parnassius apollo mariae considerado por la UICIN como uno de los invertebrados más seriamente amenazados.

En los últimos años se han desarrollado distintas actuaciones encaminadas a la gestión, protección y conservación de los hábitats y especies silvestres. Entre ellas cabe destacar el proyecto Icaro iniciado en 1996 para reintroducción del buitre leonado y cuyos resultados están siendo muy positivos, como se aprecia en «La Muela», que se ha convertido en una importante buitrera. Otras actuaciones son la creación del Centro de Recuperación de Especies Amenazadas (CREA) y el Jardín Botánico, la implantación de vedas al pastoreo en montes patrimoniales de la Junta de Andalucía, diversas actuaciones de selvicultura y la elaboración de un inventario de la flora del Parque Natural, plasmada en el libro «Flora del Parque Natural Sierra María-Los Vélez».

No obstante el papel de estas actuaciones a favor de la protección y salvaguarda de la flora y fauna del Parque Natural, se estima necesario continuar con actuaciones encaminadas a conservar y mantener la biodiversidad del espacio natural, así como a regular los aprovechamientos y usos.

- Recursos hídricos.

En cuanto a la calidad de los recursos hídricos superficiales, no se han detectado vertidos apreciables, aunque todavía existen algunas deficiencias en la depuración de las aguas.

Por otro lado, destaca la riqueza de las aguas subterráneas del Parque Natural y en particular los acuíferos asociados a la unidad Orce-María. A pesar de que se han mantenido inalterados desde tiempos históricos al explotarse de forma equilibrada, en las últimas décadas se ha observado la disminución del caudal de los manantiales. Este hecho debe ser tenido en cuenta en la nueva ordenación con objeto de asegurar el equilibrio de los ecosistemas acuáticos y el aprovechamiento sostenible de los recursos hídricos.

La proliferación de perforaciones para la captación de agua es una de las causas de la explotación excesiva e incontrolada de los recursos hídricos subterráneos. Es importante tener presente que las captaciones no tienen por qué producirse en el interior del Parque Natural para provocar un efecto sobre el mismo.

Por otra parte, la unidad hidrogeológica Orce-María es muy vulnerable a la contaminación dado su alto grado de karstificación y a la alta permeabilidad que presentan sus materiales. Entre los principales focos potenciales de contaminación destacan las escombreras y vertederos de residuos sólidos. A pesar de que se han desarrollado diversas actuaciones para el sellado de vertederos en el ámbito del Parque Natural, existe una preocupación creciente por la existencia de puntos de vertidos incontrolados. Otro foco de contaminación potencial se deriva de los excrementos de la cabaña ganadera que, aun no existiendo indicios de este tipo de contaminación en el acuífero, debe ser tenido en cuenta para prevenir posibles incidentes en el futuro. Por último, cabe mencionar el impacto derivado de las extensas áreas que recientemente se han puesto en cultivo para la producción de lechugas que, a pesar de ubicarse fuera del Parque Natural, pueden suponer un impacto negativo sobre el acuífero.

- Paisaje.

Gran parte del paisaje actual del Parque Natural es el resultado de la intervención secular del hombre, más o menos amortiguada dependiendo de las condiciones del medio natural, sobre el territorio. El mantenimiento futuro de sus señas de identidad depende, en buena medida, de que se lleve a cabo una ordenación adecuada de los usos con objeto de que puedan incorporarse nuevas actividades económicas en alza como el turismo en el medio rural y el turismo activo y de naturaleza.

La ubicación de algunos equipamientos e infraestructuras sociales y económicas en zonas adyacentes al Parque Natural, como es el caso del polígono industrial de Vélez Blanco, o en su interior, caso de la gasolinera situada en la A-317, son ejemplos de zonas antropizadas de este espacio cuyos valores paisajísticos y ambientales han sido alterados.

Las afecciones paisajísticas de la intervención humana en el Parque Natural han sido también objeto de actuaciones de recuperación ambiental, como es el caso de la restauración de antiguas explotaciones mineras a cielo abierto que han minimizando el elevado impacto paisajístico de este tipo de actividades.

Por su parte, las nuevas instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, hacen que a corto plazo deban tenerse presentes en la ordenación del Parque Natural para evitar posibles alteraciones del paisaje.

- Recursos culturales.

Muchas de las construcciones de carácter etnológico o industrial tales como cortijos, ermitas, molinos, aljibes, pozos, tercias, acueductos, tejeras y hornos que se encuentran diseminados por el Parque Natural, están abandonados y en mal estado. Del mismo modo, las torres vigías que constituyen el principal vestigio de la zona fronteriza entre el antiguo Reino Nazarí de Granada y el Reino de Castilla, se encuentran actualmente en estado ruinoso.

Durante los últimos años, se han desarrollado diferentes actuaciones tanto para la protección como para la restauración de elementos del patrimonio cultural. Cabe destacar la tramitación de expedientes para la inscripción de los Bienes relacionados con la Cultura del Agua en la Comarca de los Vélez en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como la declaración de las pinturas rupestres como Patrimonio de la Humanidad y las actuaciones de restauración del Convento de la Inmaculada de Vélez Rubio. También se ha realizado el Inventario de Yacimientos Arqueológicos, como herramienta fundamental para su conocimiento y posterior ordenación y gestión.

2.5.2. Diagnóstico de las principales actividades y usos del Parque Natural:

- Aprovechamiento ganadero.

La ganadería extensiva se ha desarrollado secularmente en el territorio de este espacio natural. Fruto de ello es una arraigada cultura pastoril, una gastronomía y unas manifestaciones del paisaje que son parte de la identidad cultural de la comarca. La ganadería extensiva es, además, una actividad desarrollada tradicionalmente en el entorno que ha avanzado en su modernización. El ganadero de hoy es un empresario agrario cada día mejor formado, interesado en la conservación de los recursos y comprometido con la calidad y la seguridad alimentaria.

El pastoreo ha contribuido a modelar las comunidades vegetales del Parque Natural, cuyo resultado es la consecuencia de la interacción milenaria del hombre con el medio. En amplios sectores del Parque Natural, la vegetación actual está ligada al aprovechamiento ganadero. La desaparición de la actuación del ganado sobre estas áreas conduciría a la modificación de estos espacios lo que, en ocasiones, independientemente de la valoración ecológica de los ecosistemas resultantes, podrá suponer un importante aumento del riesgo de incendios.

La falta de un censo de ganado pastante en el Parque Natural no permite conocer la carga ganadera en el mismo. No obstante, como se ha puesto de manifiesto en el diagnóstico ambiental, existen indicios de un sobrepastoreo en los montes de este espacio protegido, que lleva implícitas diversas afecciones negativas sobre los recursos naturales como las asociadas a la degradación de la vegetación, la potenciación de la erosión o la contaminación de los recursos hídricos. En este sentido, es la Sierra de María la más afectada, siendo el ganado ovino el que más problemas plantea, ya que el caprino está acotado a las zonas más sensibles. En los montes patrimoniales de la Junta de Andalucía se han aplicado diversas medidas para combatir los efectos negativos debidos al sobrepastoreo; medidas de gestión que supongan una regulación racional de la carga ganadera deberían ser también puestas en práctica en los montes propiedad de los Ayuntamientos y en los montes particulares.

La nueva ordenación del Parque Natural debe asegurar la compatibilización del aprovechamiento ganadero y la conservación de su riqueza natural, siempre bajo principios de sostenibilidad, de forma que se adecue dicha actividad a la capacidad de carga del medio natural.

- Aprovechamiento cinegético.

En el Parque Natural existe un importante potencial cinegético. No obstante, las especies de caza menor se encuentran en unos niveles bajos de densidad debido a diversos factores como la evolución de la agricultura y la caza furtiva. El uso de herbicidas en los cultivos y la eliminación progresiva de los linderos en terrenos agrícolas ha producido una disminución de los efectivos de especies cinegéticas de caza menor como la perdiz.

El desarrollo de la actividad cinegética en el Parque Natural constituye una importante actividad de ocio con repercusiones económicas importantes. No obstante, y a pesar de su potencial, es necesario asegurar un aprovechamiento compatible con la conservación del equilibrio de la poblaciones.

El jabalí y arrui son abundantes en el Parque Natural, por lo que una buena regulación del aprovechamiento revertiría en mayores beneficios para la zona.

- Actividad agrícola.

A pesar de las difíciles condiciones agronómicas de este espacio, existe un elevado porcentaje de tierra cultivada de secano, en ocasiones derivadas de la roturación de zonas con fuertes pendientes. Actualmente, la agricultura dentro del Parque Natural supone un activo por su vinculación con el paisaje y por la obtención de productos de calidad arraigados en la cultural local. Sin embargo, también conlleva ciertos riesgos ambientales, ya sea por la tendencia al abandono de las zonas marginales (lo que puede suponer un aumento del riesgo de incendios y de la erosión debido al colapso de las estructuras tradicionales como bancales y muretes de piedras) como por el desarrollo de algunas prácticas agrícolas que implican la destrucción de setos y linderos de vegetación natural, batales y bancales, o que han contribuido a que se den paradojas como la que resulta de actuaciones de forestación de suelos con vocación agraria y la puesta en cultivo de tierras con vocación forestal.

Por otra parte, el interés por la agricultura ecológica es un aspecto a destacar aunque todavía sea incipiente. Actualmente existen 309 productores de la Comarca de Los Vélez adscritos al Comité Andaluz de Agricultura Ecológica, lo que da una idea del volumen de producción que se encuentra dentro de esta categoría. De hecho, Chirivel se ha convertido en uno de los pueblos con más superficie de cultivo de almendro ecológico de Andalucía con 6.000 hectáreas en producción. Cabe destacar otras iniciativas como el Proyecto Adapt de adaptación de empresas al desarrollo sostenible de los Parques Naturales, que ha desarrollado actuaciones encaminadas a incrementar el interés y concienciación por la agricultura ecológica a través del desarrollo de jornadas temáticas, orientadas principalmente a la sensibilización de los productores y la comercialización de productos y el asociacionismo empresarial.

En la actualidad se está produciendo un abandono progresivo del campo con la consecuente pérdida del patrimonio rural. Esto implica además de la pérdida de la propia actividad, la de las edificaciones asociadas a ella y la degradación del medio natural como consecuencia del abandono de estas labores. Este hecho se debe fundamentalmente al cambio social (envejecimiento de la población rural, terciarización de la economía, etc.) y al bajo rendimiento de los cultivos de secano, agravado por la existencia de una superficie importante de barbecho y a la transformación de tierras de vocación agrícola en forestales.

- Uso público.

El uso público del Parque Natural está vinculado principalmente con el uso de equipamientos como las áreas recreativas, aunque en los últimos tiempos está creciendo el interés por conocer el espacio natural, como se refleja en el aumento de la afluencia a los centros de visitantes y la demanda de información. Asimismo, al igual que en la mayoría de los Parques Naturales de Andalucía, la afluencia de visitantes tiene carácter estacional, aunque con tendencia a igualarse a lo largo del año.

Las afecciones que se derivan del uso público sobre el medio natural se concentran lógicamente en las zonas de mayor afluencia, como la Sierra de María y el Maimón y en los alrededores de los equipamientos de uso público más frecuentados, como las áreas recreativas. Entre los principales factores de riesgo cabe resaltar el vertido de basuras, las interferencias con los aprovechamientos primarios, el acceso a áreas restringidas, la degradación de la vegetación como consecuencia de la saturación de los equipamientos, la falta de ordenación de los aparcamientos, el deterioro de los recursos geológicos de las cuevas y el aumento de riesgo de incendios en las zonas de mayor afluencia.

Los problemas ambientales derivados del uso público no son graves, dado que el número de visitantes es reducido en las áreas donde los valores naturales pueden considerarse mayores. No obstante, éstos deben ser tenidos en cuenta para una correcta planificación del uso público sobre el espacio.

- Actividad turística.

Es obvio que los recursos con los que cuenta el Parque Natural para dinamizar el uso público tienen un valor añadido en cuanto a la tendencia actual del turismo, cada vez más interesado por los espacios naturales. En la Comarca de Los Vélez se está experimentando el crecimiento del turismo en el medio rural y del turismo activo, y principalmente asociado al disfrute de la naturaleza y el patrimonio cultural. Aunque la afluencia de turismo es aún reducida, estacional y predominantemente joven, puede decirse que la actividad turística se ha convertido en una fuente de riqueza nada despreciable.

Existe un elevado potencial para iniciativas de agroturismo, observación de aves, itinerarios culturales, práctica de actividades deportivas y recreativas como la caza, el senderismo, el montañismo, la espeleología, la observación de la naturaleza, los circuitos gastronómicos y la venta de productos típicos, entre otros.

Actualmente los itinerarios culturales son casi inexistentes, a pesar de que tienen un alto potencial en la zona gracias a la existencia de un riquísimo patrimonio arqueológico, etnológico, arquitectónico e histórico. Sin duda, este tipo de iniciativas

puede tener una repercusión importante tanto para la economía de la zona como en la recuperación y mantenimiento de ciertos elementos de este patrimonio que actualmente se encuentran abandonados y en ruinas.

Se ha observado que la actividad turística vinculada al Parque Natural ha dado lugar a casos de presión excesiva en determinados períodos, en particular en la zona de influencia de los equipamientos de uso público más frecuentados del Parque Natural. Este hecho podría desencadenar con el tiempo efectos muy negativos para la preservación de sus recursos naturales y a su vez iría en detrimento del desarrollo de la propia actividad. Por tanto, es necesario diseñar a la vez una estrategia que asegure un desarrollo turístico sostenible y que tenga en cuenta, no sólo la ordenación y regulación de las diversas actividades y usos vinculados al turismo, sino también la educación y concienciación tanto de los residentes como de los visitantes.

3. OBJETIVOS

Siguiendo las directrices marcadas desde la Unión Europea en los distintos programas de acción en materia de medio ambiente, los objetivos del Plan de Ordenación de Recursos Naturales para el Parque Natural Sierra María-Los Vélez se han establecido, por un lado, en el marco del desarrollo sostenible como única forma de compatibilizar los diversos usos y actividades que tienen lugar en el espacio con la conservación de los recursos naturales del mismo y, por otro, en la contribución al establecimiento de la red Natura 2000:

a) Garantizar la conservación y mejora de la cubierta vegetal como elemento esencial para la protección de los suelos.

b) Garantizar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y en particular la compatibilidad de la actividad agrícola y ganadera con la vocación del suelo.

c) Conservar los ecosistemas naturales y los hábitats con especial atención a las formaciones de mayor interés ecológico, a las que albergan especies amenazadas o endémicas y a los hábitats de interés comunitario.

d) Mantener y mejorar las poblaciones de fauna y flora con especial atención a las especies amenazadas, especies ecológicamente «claves», endemismos y especies de interés comunitario.

e) Mantener y conservar los recursos hídricos subterráneos de forma que se garantice la cantidad y calidad de las aguas y el equilibrio del ciclo hidrológico.

f) Garantizar la conservación de la geodiversidad.

g) Salvaguardar la identidad y calidad paisajística del Parque Natural.

h) Poner en valor el patrimonio cultural del Parque Natural desde una óptica integrada, como recurso potencial en las políticas de desarrollo sostenible, promoviendo su utilización racional como instrumento de desarrollo cultural y económico siempre que no suponga un menoscabo o deterioro de los valores naturales.

i) Garantizar el papel de este espacio como zona de esparcimiento mediante el fomento de actividades didácticas y recreativas y el acercamiento de los ciudadanos a sus valores naturales y culturales, a través de un uso público ordenado y compatible con la conservación de los recursos naturales.

j) Facilitar la generación de condiciones socioeconómicas que eviten el desarraigo de las comunidades rurales y favorezcan su progreso, promoviendo un uso económico y social del territorio compatible con la conservación de los recursos naturales.

k) Garantizar un adecuado desarrollo de las edificaciones e infraestructuras que deban ubicarse en el espacio.

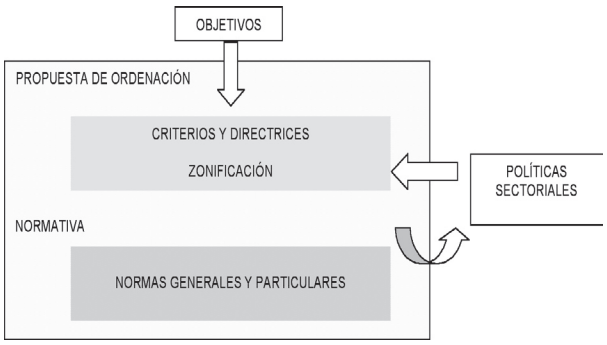
4. PROPUESTA DE ORDENACION Y ZONIFICACION

4.1. Criterios y directrices generales para la ordenación del espacio.

Una vez establecidos los objetivos para el Parque Natural, a continuación se concretan las estrategias básicas para alcanzarlos. Estas estrategias, dado el carácter horizontal de la política ambiental, van dirigidas a la ordenación de las distintas actuaciones y actividades con incidencia sobre los recursos naturales. Por otro lado, no hay que olvidar el papel del Plan de Ordenación de Recursos Naturales como instrumento efectivo para la concreción de la política ambiental andaluza estructurada a través del Plan de Medio Ambiente de Andalucía.

Las estrategias del presente Plan se materializan a través de una serie de criterios y directrices, recogidas en el presente apartado, así como mediante el establecimiento de una normativa específica para el espacio, que se detalla en el apartado siguiente del Plan. Todo ello con la finalidad de establecer una correcta asignación de usos en el territorio (zonificación), regular el aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo de las diferentes actividades, así como de orientar la gestión de los recursos naturales y la aplicación de las políticas sectoriales en el espacio.

En este sentido, existe un importante acervo normativo y otros instrumentos de desarrollo de las políticas territorial y ambiental así como de las distintas políticas sectoriales cuya correcta aplicación coadyuva a alcanzar los objetivos establecidos. Por ello la presente propuesta incorpora todos estos elementos ya existentes, junto con nuevos criterios, directrices y normas, para así articular en torno al espacio una propuesta de carácter integral que garantice la conservación de los recursos naturales en el marco de un desarrollo sostenible.



4.1.1. Conservación de los recursos naturales y culturales.

En materia de conservación de recursos naturales se considera prioritario:

1. Priorizar las actividades de conservación hacia los hábitats y especies silvestres de mayor valor ecológico, elevada vulnerabilidad y singularidad y en especial a los de interés comunitario.

2. Basar las medidas destinadas a la conservación de la fauna y flora silvestre en una visión integral de los ecosistemas de manera que se favorezca la interrelación entre los distintos hábitats y las cadenas tróficas que sustentan.

3. Las repoblaciones y actuaciones selvícolas de conservación y restauración de la cubierta vegetal que minimicen los procesos erosivos y favorezcan la diversificación y mejora de la estructura y composición de la masa forestal, favoreciendo la mezcla de especies principales y evitando las masas monoespecíficas.

4. La gestión integral de los recursos hídricos para su preservación y mantenimiento de manera que se tenga en cuenta la extensión total de las cuencas hidrográficas incluidas en el Parque Natural.

5. La coordinación y colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y los Organismos de Cuenca, Ayuntamientos, Comunidades de Regantes, y en especial con la Junta Central de Usuarios del Acuífero de Sierra María-Maimón, así como

con el resto de entidades competentes, con el fin de mejorar y mantener la calidad y cantidad de los recursos hídricos subterráneos y conseguir un aprovechamiento sostenible, racional y equitativo.

6. Fomentar las actuaciones de regeneración y restauración de los suelos que se encuentren alterados o degradados por procesos de erosión o contaminación como consecuencia de su propia naturaleza o de la presión antrópica, así como las áreas degradadas por explotaciones mineras abandonadas.

7. Promover el estudio, conocimiento y difusión de los puntos de interés geológico y las cavidades kársticas existentes, sin menoscabo de las medidas de protección necesarias para asegurar su preservación y conservación.

8. Recuperar el patrimonio histórico-cultural y etnográfico de la Comarca de Los Vélez y ponerlo en valor bajo la actuación coordinada de la Consejería de Medio Ambiente, la Consejería de Cultura y los Ayuntamientos, así como de la participación de los titulares.

9. La cooperación con la Consejería de Cultura para la conservación del patrimonio histórico ante cualquier actuación que pueda producir deterioro o alteración de sus valores.

10. Evitar daños en el paisaje por la construcción de infraestructuras, presión antrópica, u otras razones y fomentar medidas de restauración e integración paisajística.

11. Favorecer la integración del espacio natural con las zonas periféricas urbanas y rurales, de forma que se amortigüen y disminuyan los impactos negativos y se favorezca la puesta en valor del espacio natural.

12. Minimizar la contaminación acústica y lumínica que pueda derivarse de las actividades y usos que se desarrollen en el Parque Natural.

13. Implicar a los propietarios en la conservación del medio natural, promoviendo su colaboración mediante los mecanismos que se estimen necesarios.

14. Valorizar el papel de la agricultura y la ganadería en la definición y mantenimiento de la biodiversidad y los paisajes del Parque Natural y de su riqueza cultural y etnográfica, potenciando las externalidades positivas de estas actividades sobre la fauna y la flora.

4.1.2. Aprovechamiento sostenible.

Las actividades primarias tradicionales vinculadas al aprovechamiento de los recursos naturales del espacio 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:

1. Ajustar la explotación de los recursos naturales a la capacidad de carga del sistema natural de forma que se asegure un aprovechamiento sostenible.

2. Dar preferencia a los aprovechamientos tradicionales que estén orientados al manteniendo del potencial biológico y capacidad productiva del sistema natural o coadyuven a la conservación del mismo en función de la vocación de los suelos.

3. Garantizar la unificación de criterios en las actuaciones de reforestación, defensa contra incendios, plagas y enfermedades, y tratamientos selvícolas en los montes públicos y privados.

4. Orientar las prácticas agrícolas a la conservación del suelo y capacidad de retención del agua, aplicándose para ello las técnicas y métodos de manejo más adecuados atendiendo a la naturaleza del terreno. En particular, se potenciará el uso y reparación de las estructuras tradicionales de retención del suelo, como pedrizas y bancales.

5. La adecuada cooperación y coordinación entre la Consejería de Medio Ambiente y la Consejería de Agricultura y Pesca para:

- Favorecer el mantenimiento de la actividad agraria compatible con los objetivos del Parque Natural.
- El desarrollo de la agricultura y ganadería ecológica, la producción integrada o la agricultura de conservación que impliquen técnicas más respetuosas con el medio y un consumo racional de los recursos.
- La reconversión a uso forestal de cultivos marginales o áreas donde existan limitaciones de los recursos edáficos por razones de pendiente y fragilidad de los suelos.
- Impulsar las medidas agroambientales oportunas que favorezcan el empleo de métodos de lucha integrada, lucha biológica y otros métodos alternativos contra las plagas y enfermedades.
- El mantenimiento de las actividades ganaderas extensivas y la promoción de las razas autóctonas, bajo criterios de explotación racional de los recursos, mantenimiento y creación de paisajes y prevención de riesgos ambientales.
- Ajustar la carga ganadera a la capacidad de carga del medio natural.
- Potenciar todas las medidas que puedan repercutir en la mejora de la actividad ganadera y en particular en la mejora de los recursos pascícolas, la transformación de zonas cultivables marginales en pastos y la mejora de las infraestructuras ganaderas, siempre y cuando estas medidas sean respetuosas con el uso racional de los recursos naturales.
- Favorecer la constitución o consolidación de sociedades y cooperativas ganaderas para la explotación de los pastos, así como para la comercialización de los productos derivados.

6. El ejercicio de la caza en el Parque Natural supeditado al uso sostenible de los recursos y al mantenimiento del equilibrio poblacional de las especies de fauna cinegética.

7. La cooperación entre la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa y la Consejería de Medio Ambiente para la divulgación de los beneficios que para el espacio puede tener la utilización racional de las energías renovables, así como para la promoción de las mismas para los usos requeridos en el interior del Parque Natural, teniendo en cuenta criterios de mínimo impacto visual y su disponibilidad y desarrollo tecnológico. Todo ello de acuerdo con los objetivos del Plan Energético de Andalucía y la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

8. Fomentar la aplicación de medidas de dinamización y desarrollo dirigidas especialmente a las actividades relacionadas con el uso público y recreativo, las actividades agrícola y ganadera, los aprovechamientos forestales y el turismo sostenible, para mejorar la calidad de vida de la población local.

4.1.3. Uso público y educación ambiental.

1. Compatibilización entre el conocimiento y disfrute de los recursos y valores naturales por parte de la población en general, los objetivos de conservación del Parque Natural y el desarrollo socioeconómico de la población local.

2. La ordenación del uso público se basará en una visión integral a escala autonómica, siguiendo los criterios de gestión de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

3. La Educación Ambiental se deberá orientar a la conservación de la riqueza ecológica y a un adecuado aprovechamiento de los recursos naturales y culturales, especialmente dirigido a los habitantes de los municipios del Parque Natural.

4. Favorecer la coordinación con la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte y otras entidades competentes en la materia para la planificación y gestión de actividades de uso público y su ajuste con las tendencias del turismo en el medio rural y turismo activo.

5. Promoción de la divulgación de los valores del Parque Natural en el marco de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

4.1.4. turismo en el medio rural y turismo activo.

Se promoverá la cooperación entre la Consejería de Medio Ambiente, la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte y la

Consejería de Agricultura y Pesca (en particular a través de los Grupos de Desarrollo Rural) para el adecuado desarrollo de las actividades turísticas, que deberán tener en cuenta las siguientes directrices:

1. Se debe buscar la compatibilidad entre la conservación de los recursos naturales y un adecuado desarrollo de la actividad turística que redunde, desde un punto de vista social y económico, en la población.

2. La búsqueda del modelo turístico más adecuado para el Parque Natural ha de pasar por la implicación de la población local en el desarrollo y explotación de este recurso y ha de estar orientada por los siguientes principios:

- Equilibrar la oferta turística en lo que se refiere a los distintos segmentos de mercado.
- Adoptar medidas que estimulen el desarrollo de un turismo consciente y responsable con el medio ambiente y con la población y cultura local.
- Apoyar la implantación de una oferta turística de calidad compatible con los objetivos del Parque Natural.
- Fomentar iniciativas que coadyuven a la conservación y mantenimiento de las actividades tradicionales.
- Potenciar la diversificación de la oferta como repuesta a las nuevas demandas, en especial las de turismo activo.
- Promover las iniciativas de carácter local o endógeno.

3. Las iniciativas turísticas deberán estar vinculadas, preferentemente, a edificaciones existentes a través de su rehabilitación o acondicionamiento para tal fin, o a través de la declaración de interés público.

4. Las edificaciones vinculadas a actividades de turismo deberán tener características constructivas integradas en el entorno paisajístico de la zona y respetar la normativa de ordenación de las edificaciones en suelo no urbanizable.

4.1.5. Investigación.

1. La Consejería de Medio Ambiente promoverá, en el marco del Plan Andaluz de Investigación, las labores de investigación, experimentación y estudio de la biodiversidad y funcionamiento de ecosistemas forestales, así como la aplicación de los resultados en la gestión.

2. Se establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que la labor investigadora y las actuaciones que a ella estén asociadas, se realicen de manera compatible con la conservación de los recursos naturales y los aprovechamientos sostenibles.

3. Se priorizará la investigación en aquellos aspectos que tengan una mayor relevancia para el Parque Natural, ya sea en lo concerniente a la conservación de los recursos naturales como en su aprovechamiento sostenible u otros.

4. La Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Centros de Investigación y otras entidades, coordinarán sus actuaciones en materia de investigación estableciendo los mecanismos necesarios para asegurar la transferencia de información y el máximo aprovechamiento de los resultados científicos.

5. Se promoverá la recopilación, publicación y difusión de los conocimientos científicos y experiencias existentes sobre conservación, gestión y restauración de zonas forestales, de manera que sean fácilmente accesibles a los responsables de su gestión.

4.1.6. Infraestructuras.

1. Las necesidades de los municipios en materia de infraestructuras públicas se resolverán preferentemente fuera de los terrenos del Parque Natural.

2. La creación, mejora, ampliación o conservación de cualquier tipo de infraestructura deberá adecuarse a la normativa vigente sobre trazados y características, debiendo seguir criterios de conservación e integración paisajística y adoptar, en todos los casos, la solución que minimice los impactos ecológicos y paisajísticos en el ámbito del Parque Natural, así como medidas correctoras necesarias para devolver a su estado original los terrenos afectados y el funcionamiento del sistema natural.

3. Se garantizará que los proyectos de actuaciones y obras, tanto de promoción pública como privada, contemplen desde el inicio la consideración de los posibles impactos ambientales, el desarrollo de alternativas y las medidas y partidas presupuestarias necesarias para la corrección, en su caso, de los efectos negativos producidos, así como su adecuación al entorno natural y al paisaje.

4. Para la dotación de infraestructuras de cualquier tipo que, de forma inevitable tengan que ubicarse en terrenos del Parque Natural, se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

a) Tendrán la consideración de preferentes las obras de mejora de las infraestructuras existentes sobre la creación de otras nuevas, que en caso necesario aprovecharán al máximo el trazado y ubicación de las infraestructuras existentes.

b) Se utilizarán las mejores tecnologías disponibles.

c) Se evitará la creación de nuevos accesos.

d) Se ocupará la superficie mínima dentro del Parque Natural.

e) Se minimizarán al máximo las actuaciones que afecten el equilibrio edafológico y se adoptarán en todo caso las medidas correctoras oportunas.

f) En su caso, se establecerán las oportunas medidas compensatorias.

5. El estado de la red viaria será el adecuado para asegurar su utilización en el desarrollo de actividades y usos compatibles y favorecer la prevención y extinción de incendios forestales.

6. Se promoverá la retirada de los residuos sólidos inertes y su traslado a vertederos controlados fuera del Parque Natural y la regeneración de las zonas degradadas por los mismos.

7. Se fomentará la recogida selectiva de residuos sólidos y el desarrollo de campañas de educación ambiental que promuevan la disminución de residuos en el origen.

4.1.7. Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

1. El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones:

- La zonificación establecida en el presente Plan.
- Los elementos incluidos en los inventarios y catálogos que aprueben las Administraciones competentes en orden a garantizar su conservación.
- Las vías pecuarias recogidas en el apartado 2.2.7. del presente Plan.
- Los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía.

En este sentido, la Consejería de Medio Ambiente facilitará a los Ayuntamientos la información que se encuentre disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía.

2. Los planeamientos urbanísticos deberán definir características edificatorias, fundamentalmente en lo que se refiere al concepto de arquitectura tradicional según las peculiaridades de la zona, con el fin de conservar dicha arquitectura en las edificaciones en suelo no urbanizable.

3. En las declaraciones de interés público la protección ambiental deberá tener un valor preponderante entre los criterios de valoración social que permitan la construcción en suelo no urbanizable.

4. La demanda de suelo para las construcciones destinadas a usos distintos de los establecidos en la Ley 7/2002, de 7 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para Suelo No Urbanizable, se resolverá preferentemente

en los núcleos urbanos consolidados o en áreas contiguas, definidos como tales en las normas urbanísticas correspondientes, favoreciendo su conexión con los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.

5. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural deberá estar justificada por considerarse cubierta la dotación de suelo urbano y urbanizable vacante disponible por el planeamiento vigente o porque las necesidades de desarrollo así lo aconsejen, siempre que no exista suelo que reúna las mismas condiciones situado fuera del perímetro del Parque Natural.

6. La Consejería de Medio Ambiente colaborará con la Consejería de Obras Públicas y Transportes y las Entidades Locales para garantizar la correcta aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.1.8. Construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones.

Como criterios básicos para la ordenación de la actividad edificadora en el Parque Natural se consideran los siguientes:

a) Adecuar el desarrollo de la edificación en suelo no urbanizable a las necesidades reales existentes, controlando la proliferación indebida de edificaciones en dicho tipo de suelo.

b) Minimizar la incidencia de las edificaciones sobre la calidad ambiental del entorno.

c) Priorizar la rehabilitación de las edificaciones ya existentes, frente a las de nueva construcción, respetándose en cualquier caso la arquitectura tradicional.

d) Fomentar la recuperación de construcciones con valor histórico y patrimonial.

4.2. Zonificación.

La zonificación propuesta para el Parque Natural Sierra María-Los Vélez tiene como finalidad el delimitar distintas zonas sobre las que establecer una ordenación de usos y aprovechamientos específica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.4.c) de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, quedando excluida de la misma los límites de suelo urbano y urbanizable existentes en el Parque Natural.

En la definición de la zonificación se han tenido en cuenta tanto los valores ambientales y ecológicos que actualmente caracterizan al Parque Natural, como los usos existentes y las tendencias futuras. Además se han integrado otras variables como la fragilidad de los ecosistemas y la previsible respuesta de los mismos a la intervención humana que soportan, así como las oportunidades que presentan para el desarrollo de otros usos compatibles con la conservación de sus valores. Asimismo, ha constituido un elemento de obligada referencia la zonificación del Porn anterior.

La delimitación precisa de las distintas zonas es la que aparece recogida en el apartado 8 del presente Plan, Cartografía de Ordenación:

1. Zonas de Reserva. Zonas A:

a) Características.

Las zonas delimitadas bajo esta categoría están constituidas por las áreas de mayor valor ecológico y paisajístico. Albergan las formaciones vegetales de mayor interés por constituir las zonas de mayor concentración de endemismos de flora así como de hábitats de interés comunitario y la mejor representación del bosque mediterráneo constituidas tanto por formaciones vegetales climácicas como en evolución. Constituyen áreas de gran importancia para diversas especies de fauna amenazada tanto vertebrada como invertebrada, destacando la presencia de lepidópteros en peligro de extinción y la existencia de las principales zonas de nidificación de las aves rapaces. Sus características geológicas y geomorfológicas le confieren un valioso y representativo valor paisajístico así como la presencia de formas geológicas kársticas de elevado interés. Son zonas con escasa transformación antrópica y un excelente grado de conservación y naturalidad, con presencia de zonas sometidas a intensos procesos erosivos, por lo que deben ser protegidas de cualquier transformación u aprovechamiento que pueda poner en peligro sus características y orientar los usos a la conservación e investigación y al desarrollo de las actividades primarias tradicionales existentes compatibles.

b) Objetivos:

- Proteger, conservar y regenerar, en su caso, los ecosistemas existentes y las especies endémicas o amenazadas, así como la geodiversidad.
- Fomentar el estudio, seguimiento y control del comportamiento y evolución natural de los ecosistemas y especies asociadas.
- Limitar el aprovechamiento ganadero a la capacidad de carga del medio natural.
- Promover la investigación científica.
- Fomentar actuaciones de educación ambiental y uso público naturalístico restringido.
- Frenar los procesos erosivos mediante la regulación de los aprovechamientos y el desarrollo de actuaciones de restauración hidrológico-forestal.

c) Delimitación.

Las Zonas A representan un 19,64% (4.431 Ha) de la superficie total del Parque Natural e incluyen las formaciones forestales y roquedos localizados en las cumbres de la Sierra de María, El Cabezo y Pico Franco, el Maimón Grande y Chico, Las Muelas, Sierra Larga, El Gabar, y la Serrata de Guadalupe.

2. Zonas de Regulación Especial. Zonas B:

a) Características.

Representan la mayor extensión del Parque Natural y se caracterizan por albergar una elevada diversidad y heterogeneidad de formaciones vegetales. Constituyen zonas de elevado interés ambiental, ecológico y paisajístico, con presencia de diversos hábitats de interés comunitario así como zonas potenciales de endemismos botánicos. Coexisten encinares relícticos y zonas de matorral noble mediterráneo con amplias masas de pinar natural y procedente de reforestación, y la presencia de matorrales y pastizales sustitutivos del primitivo bosque mediterráneo que evidencian la intervención del hombre en estos ecosistemas. En algunos casos se trata de antiguas áreas agrícolas abandonadas y reforestadas.

Estas zonas se caracterizan por acoger múltiples funciones de tipo protector, ecológico y paisajístico, con la presencia de áreas con un elevado potencial para su restauración vegetal por constituir zonas afectadas por procesos erosivos. No obstante son zonas susceptibles de un aprovechamiento sostenible de sus recursos y con una elevada función social y recreativa. Es necesario compatibilizar la conservación y regeneración de las formaciones vegetales y la fauna y flora asociadas con las actividades primarias existentes y el uso público y recreativo.

b) Objetivos:

- Favorecer la conservación de las formaciones forestales y su importante función en la conservación del suelo.
- Fomentar la diversificación estructural y florística de las masas boscosas existentes.
- Restaurar la cubierta vegetal de los ecosistemas más degradados y en particular los afectados por procesos erosivos intensos.
- Compatibilizar la protección y conservación de los recursos naturales con un aprovechamiento sostenible.

- Dotar y adecuar las instalaciones necesarias para favorecer el uso recreativo ordenado y su integración en el paisaje.

- Fomentar actividades didácticas y recreativas al aire libre de bajo impacto ambiental que favorezcan el conocimiento del medio natural y sus recursos.

- Propiciar la investigación y el seguimiento de los hábitats naturales y restaurados y de la fauna y flora asociada.

c) Delimitación.

Las Zonas B representan el 65,14% (14.696 Ha) de la superficie total del Parque Natural e incluyen las formaciones forestales no contempladas en las Zonas de Reserva.

3. Zonas de Regulación Común. Zonas C:

a) Características.

Se corresponden principalmente con las zonas más transformadas del Parque Natural, como consecuencia de aprovechamientos agrícolas y otros como la explotación de canteras. Los paisajes culturales ligados a las actividades agropecuarias cuentan con una flora y fauna asociada menos singular que en otras áreas de este espacio natural. No obstante, hay que destacar la importancia de los cultivos en determinadas zonas por la función protectora que desempeñan, así como los cultivos tradicionales herbáceos que sustentan un ecosistema de elevado interés para la fauna y en especial para ciertas aves amenazadas, incrementada por mosaicos de vegetación natural que constituyen zonas de refugio y cría.

b) Objetivos:

- Promover el desarrollo de cultivos agrícolas así como otros aprovechamientos primarios compatibles con la conservación del medio natural y en particular con el recurso suelo.

- Potenciar el desarrollo de actividades recreativas e integrar los valores agropecuarios como potencial didáctico-recreativo y turístico.

- Promover la adecuación paisajística y mejorar la calidad ambiental en las zonas más degradadas.

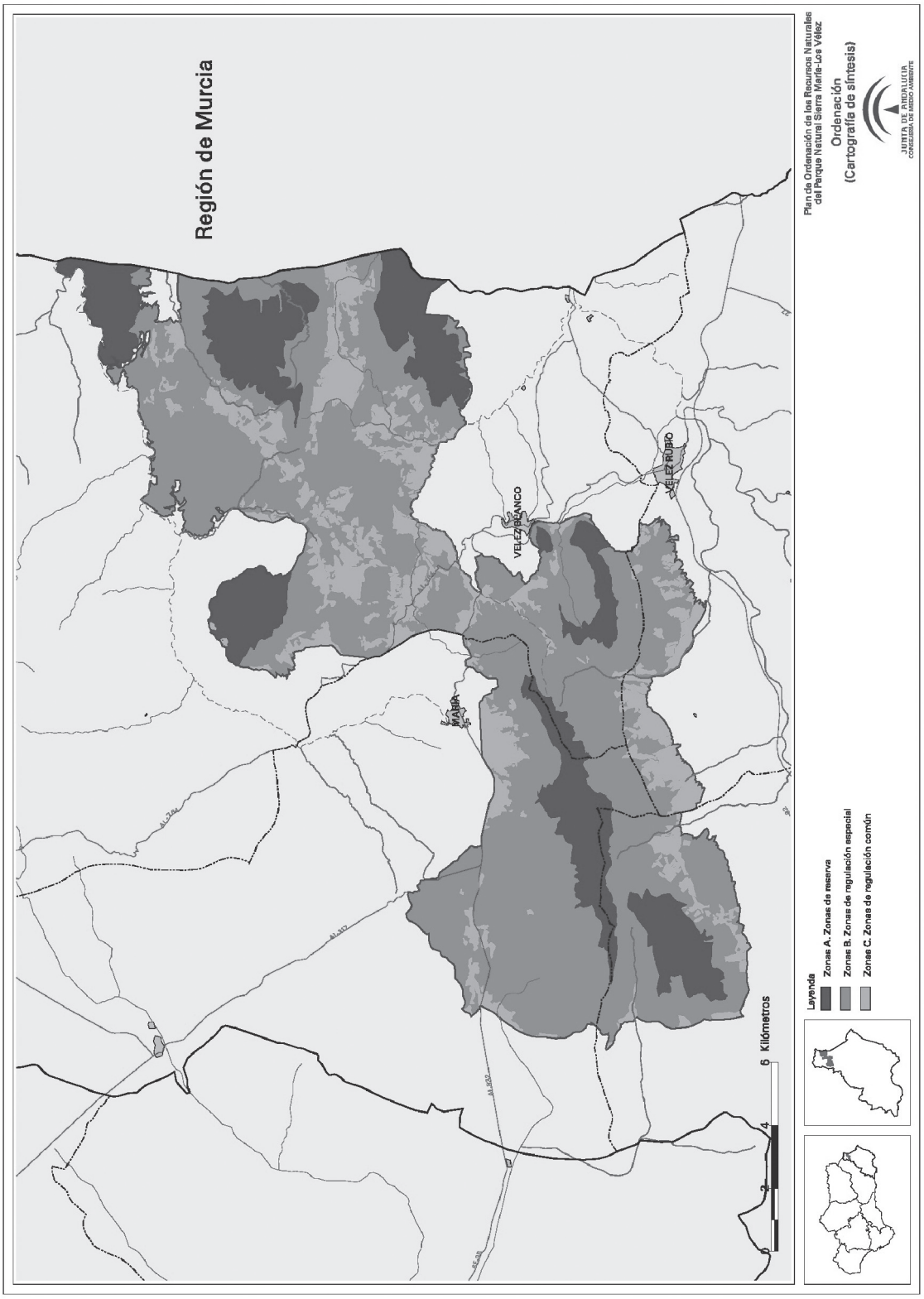
- Promover la forestación y abandono de los cultivos agrícolas marginales en terreno con vocación forestal.

- Fomentar el estudio y la investigación.

- Fomentar el uso de técnicas de conservación de suelos (pedrizas, bancales...), el mantenimiento de las estructuras existentes, el uso de setos vivos y el mantenimiento de los cultivos arbóreos en zonas con procesos erosivos intensos.

c) Delimitación.

Las Zonas C representan el 15,22% (3.435 Ha) de la superficie total del Parque Natural e incluyen los terrenos agrícolas e improductivos.


Región de Murcia
VELEZ BLANCO
VELEZ RUBIO
0 2 4 6 Kilómetros
Leyenda
Zonas A. Zonas de reserva
Zonas B. Zonas de regulación especial
Zonas C. Zonas de regulación común
Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra María-Los Vélez
Ordenación (Cartografía de síntesis)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

5. NORMATIVA

5.1. Vigencia, adecuación y evaluación.

5.1.1. Vigencia.

El presente Plan tendrá una vigencia indefinida.

5.1.2. Adecuación.

1. Durante su vigencia, el contenido del Plan podrá ser sometido a modificación de alguna o algunas de las partes que lo constituyen, o a un procedimiento de revisión del conjunto del mismo.

2. Modificación:

a) La modificación del Plan supone cambios concretos de alguno o algunos de sus contenidos, tratándose de ajustes puntuales que no alteran sustancialmente la ordenación adoptada.

b) El Plan podrá ser modificado a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, bien a iniciativa propia o por acuerdo motivado del órgano colegiado de participación competente, aprobado por mayoría absoluta de sus miembros y será sometida al trámite simultáneo de información pública y audiencia a los intereses sociales e institucionales implicados.

c) La aprobación de la modificación corresponderá al titular de dicha Consejería cuando se refiera únicamente a materias competencia de Medio Ambiente, y al Consejo de Gobierno en los demás casos.

3. Revisión:

a) La revisión del Plan implica un examen del mismo en su conjunto como consecuencia de la constatación de nuevas circunstancias ambientales o socioeconómicas, avances o nuevos descubrimientos científicos u otras causas legalmente justificadas y lleva implícito el establecimiento de una nueva ordenación.

b) El Plan podrá ser revisado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, bien a iniciativa propia o por acuerdo motivado del órgano colegiado de participación competente, aprobado por mayoría absoluta de sus miembros.

c) La revisión se llevará a cabo siguiendo los mismos trámites establecidos para su elaboración.

4. Adaptación.

No se considera revisión ni modificación cualquier adaptación literaria o gráfica de sus límites como consecuencia de los avances tecnológicos que se puedan producir en la información gráfica relativa al espacio o para su adecuación a escalas cartográficas más detalladas.

5.1.3. Evaluación.

El presente Plan se evaluará, a partir de su entrada en vigor, cada diez años. Para ello se tendrá en cuenta el sistema de indicadores establecido en el apartado 7.

5.2. Régimen de Prevención Ambiental.

1. En el ámbito del presente Plan y en materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental, y demás normativa vigente sobre dicha materia.

2. Los procedimientos de prevención ambiental deberán tener en cuenta obligatoriamente las determinaciones fijadas en el presente Plan.

3. Los procedimientos de prevención ambiental deberán evaluar las consecuencias que las actividades, planes o proyectos a desarrollar tengan sobre el estado de conservación de los hábitats naturales y las especies y los hábitats de éstas que estén incluidas en la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, en la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y que han motivado la designación de este espacio como Zona de Especial Protección para las Aves y su inclusión en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria.

4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3 de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo de 21 de mayo, y el artículo 6.3 del 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 hábitas naturales y de la fauna y flora silvestres, cualquier actividad, plan o proyecto no comtemplado en el régimen general de prevención ambiental y que sin tener relación directa con la gestión del espacio pueda afectar de forma apreciable al mismo, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones ambientales sobre los hábitats naturales y/o las especies y/o los hábitats de éstas que han motivadola la designación de este espacio como zona de Especial Protección para las Aves y su inclusión en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria.

5.3. Normas generales.

1. Las presentes normas generales serán de aplicación en el suelo no urbanizable del Parque Natural, sin perjuicio de lo dispuesto para cada una de las zonas en su respectiva normativa particular.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, las autorizaciones a otorgar por la Consejería de Medio Ambiente que se requieran en virtud del presente Plan, cuando tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia municipal de obras, se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el citado artículo.

5.3.1. Actividades y aprovechamientos forestales.

1. Los usos y aprovechamientos de los montes en el Parque Natural, cualquiera que sea su titularidad, se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la citada normativa, requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente la reintroducción de especies de flora autóctona.

3. Los usos y aprovechamientos en terrenos forestales privados, incluidos los enumerados en el punto anterior, que expresamente estén contemplados en Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente, se regirán por lo establecido en el artículo 99 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

4. En el ámbito del Parque Natural se prohíben:

a) Las roturaciones de terrenos forestales.

b) Los métodos de preparación del suelo que modifiquen su topografía y en particular los aterrazamientos.

5. La Consejería de Medio Ambiente, cuando las condiciones climáticas y otras circunstancias excepcionales así lo aconsejen, puede limitar, circunscribir a determinados períodos o establecer las condiciones específicas que considere necesarias para la realización de determinadas actuaciones forestales en los montes incluidos en el ámbito del Plan.

5.3.2. Actividades agrícolas.

1. Las actividades agrícolas en el ámbito del Parque Natural se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) El arranque de cultivos leñosos para la instalación de otro tipo de cultivo.

b) La introducción de cultivos no tradicionales.

c) La forestación de terrenos agrícolas.

d) Las transformaciones agrarias que supongan un incremento del consumo de recursos hídricos y fertilizantes nitrogenados.

e) La construcción de cercas, vallados y cerramientos con fines agrícolas.

f) Los tratamientos fitosanitarios por medios aéreos.

3. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe:

a) La implantación de cultivos bajo plásticos o invernaderos.

b) La destrucción de bancales y las transformaciones agrícolas que supongan su desaparición.

c) Las transformaciones agrarias que impliquen el aumento de los procesos erosivos.

d) La eliminación de setos de vegetación en lindes, caminos, ribazos y de separación de parcelas, así como la destrucción de vegetación forestal y el arranque de especies arbóreas y arbustivas aisladas con objeto de incrementar la superficie de cultivo. Se exceptúan los casos en los que entrañen peligro fitosanitario para el cultivo, en cuyo caso se necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

e) El cambio de uso forestal a agrícola.

5.3.3. Aprovechamientos ganaderos.

1. Los aprovechamientos ganaderos en el ámbito del Parque Natural se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) La instalación de colmenas.

b) La estabulación de la ganadería de ovino y caprino.

c) La construcción de cercas, vallados y cerramientos con fines ganaderos.

3. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe:

a) El aprovechamiento ganadero en zonas incendiadas, repobladas o restauradas, hasta que el porte de las formaciones repobladas asegure su supervivencia y la densidad de la cubierta vegetal asegure el control de la erosión.

b) El establecimiento de explotaciones intensivas de porcino, avícolas de más de 10.000 aves y especies no domésticas.

c) La instalación de colmenas de subespecies distintas a Apis mellifera mellifera.

5.3.4. Actividades cinegéticas.

1. El desarrollo de actividades cinegéticas en el ámbito del Parque Natural se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) El control selectivo de individuos de especies cazables.

b) Control de poblaciones de especies silvestres y cinegéticas cuando generen daños a cosechas, ganados, bienes o personas.

3. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe:

a) La suelta, repoblación o introducción de especies cinegéticas alóctonas.

b) El establecimiento de escenarios de caza.

c) Las granjas cinegéticas.

d) El abandono en el campo de materiales de desecho procedentes de las actividades cinegéticas.

e) El abandono de perros de las rehalas.

f) La caza en zonas afectadas por incendios forestales hasta que no se recupere la vegetación natural.

5.3.5. Uso público, turismo rural y turismo activo.

1. El desarrollo de actividades de turismo en el medio rural, de turismo activo y de ecoturismo por parte de empresas se regirá por la normativa vigente, en particular por lo establecido en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, y en la Orden de 20 de marzo de 2003, conjunta de las Consejerías de Turismo y Deporte y de Medio Ambiente, por la que se establecen obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de las actividades integrantes del turismo activo, y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Todas aquellas actividades organizadas por empresas y no contempladas en el apartado anterior, requerirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente las actividades a iniciativa de particulares o de asociaciones para sus asociados que se citan a continuación:

a) Actividades aeronáuticas: globo aerostático.

b) Bicicleta de montaña en Zonas de reserva (A).

c) Escalada: en Zonas de reserva (A) y del 1 de diciembre al 31 de agosto, en zonas donde se produzca nidificación y cría de aves rapaces, período que podrá ser modificado si se realizan estudios posteriores que lo justifiquen.

d) Travesía y montañismo en Zonas de reserva (A).

e) Senderismo en Zonas de reserva (A).

f) Espeleología.

g) Cualquier actividad permitida que se realice fuera de los equipamientos básicos y complementarios que requiera la instalación de dotaciones, incluso cuando éstas sean provisionales.

h) La realización de cualquier tipo de competición deportiva, prueba o exhibición organizada.

i) Las acampadas o campamentos juveniles que se organicen de acuerdo con el Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre la organización de acampadas y campamentos juveniles de Andalucía.

j) La apertura de nuevas vías de escalada en paredes y el reequipamiento y el desequipamiento de las existentes.

k) El establecimiento de áreas de despegue o aterrizaje, así como la señalización de las mismas, para actividades aeronáuticas sin motor.

l) La creación de áreas de acampada.

m) La puesta en valor de nuevos senderos peatonales y su señalización.

n) Aquellas romerías o concentraciones de carácter popular que hayan iniciado su actividad durante los últimos 10 años o la vayan a iniciar en la actualidad.

4. Las Consejerías de Turismo, Comercio y Deporte y de Medio Ambiente podrán regular mediante Orden Conjunta, las obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de aquellas actividades que en el futuro sean declaradas como actividades de turismo activo o de ecoturismo.

5. La Consejería de Medio Ambiente podrá limitar, condicionar o someter a autorización, de forma cautelar e inmediata, por un tiempo determinado o de manera permanente, el desarrollo de cualquier tipo de actividad en un determinado lugar, cuando existan razones justificadas.

6. Queda prohibido, para el desarrollo de actividades de uso público:

a) La circulación de vehículos terrestres a motor por caminos rurales de anchura inferior a 2 metros, ni por servidumbres de los dominios públicos hidráulicos, cortafuegos y fajas auxiliares, vías forestales de extracción de madera y cauces secos o inundados.

b) La circulación «campo a través» o fuera de los caminos permitidos de bicicletas y vehículos a motor.

c) Paracaidismo.

d) Las actividades relacionadas con actividades recreativas que empleen helicópteros, ultraligeros, aviones, avionetas y cualquier vehículo aéreo con motor.

e) La creación de nuevos campamentos de turismo.
f) La circulación de quads vinculada a actividades de uso público.

5.3.6. Actividades de investigación.
1. Las actividades de investigación en el ámbito del Parque Natural, se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.
2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) Los trabajos de campo para el desarrollo de investigaciones.
b) La difusión de la información que habiéndose derivado de la investigación desarrollada en el Parque Natural pueda comprometer o poner en peligro a las poblaciones o individuos de especies amenazadas o los recursos naturales.
c) Cualquier actuación que sea consecuencia del trabajo de campo como la instalación de infraestructuras y el tránsito fuera de las infraestructuras viarias del Parque Natural, entre otras.

3. Quedan prohibidas aquellas actividades de investigación que impliquen un grave deterioro, temporal o permanente, de los valores naturales y culturales.
5.3.7. Creación, mejora y mantenimiento de infraestructuras.
1. La creación, mejora y mantenimiento de las infraestructuras en el ámbito del Parque Natural se desarrollará de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.
2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) Cualquier actuación en materia de infraestructuras viarias que no esté sometida al procedimiento de prevención ambiental.
b) Cualquier actuación en materia de infraestructuras energéticas y telecomunicaciones que no esté sometida al procedimiento de prevención ambiental.
c) Cualquier obra o actuación en los cauces y en sus zonas de servidumbre de protección y policía que no esté sometida al procedimiento de prevención ambiental.
d) La construcción de nuevas acequias o la modificación del trazado de las ya existentes.
e) La construcción de charcas artificiales para el mantenimiento de la cabaña ganadera o fauna silvestre así como las balsas de riego o las asociadas a la prevención de incendios.
f) La limpieza de cunetas y el repaso y despeje de las pistas forestales y sendas que discurran por los terrenos de propiedad privada.

3. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe:

a) La ubicación de vertederos de residuos de cualquier naturaleza y la instalación de plantas de tratamiento, eliminación o transferencia de residuos.
b) La instalación de parques eólicos.
c) La instalación de parques de vehículos, almacenes de chatarra e instalaciones similares.
d) La instalación de aeropuertos, aeródromos y helipuertos, salvo las instalaciones aeronáuticas destinadas a los servicios públicos esenciales, las urgencias médicas y la lucha contra incendios.
e) La construcción de campos de golf o similares.
f) La construcción de campos de tiro.
g) El trazado aéreo de líneas de alta tensión.

5.3.8. Construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones.
1. La construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones en el Parque Natural se realizará conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa vigente y a las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.
2. A efectos de su clasificación por el planeamiento urbanístico, al menos las Zonas de Reserva y Zonas de Regulación Especial establecidas en el presente Plan tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
3. Los planeamientos urbanísticos deberán adoptar las prescripciones que en materia urbanística se establezcan en el PRUG.
4. Se entenderán por construcciones o instalaciones adecuadas y ordinarias para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética o análoga a que estén adscritos los terrenos, las instalaciones o dependencias que a continuación se relacionan, salvo aquéllas que, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deban declararse de interés público:

a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.
b) Las instalaciones ganaderas destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas del Parque Natural, tales como naves de estabulación, apriscos o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras, así como las destinadas al manejo de la fauna cinegética.
c) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.

5. Tienen la consideración de construcciones o edificaciones de interés público las relacionadas con la gestión del Parque Natural y el desarrollo del uso público, sin perjuicio de aquellas otras que los correspondientes procedimientos determinen como tales.
6. La vivienda familiar vinculada a la explotación de los recursos agrarios de la finca será la destinada a la residencia del titular de la explotación o al personal laboral vinculado a la misma.
7. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) La construcción y rehabilitación de edificaciones.
b) Las obras de mejora y mantenimiento de edificaciones cuando supongan un aumento del volumen edificado o una alteración de las características edificatorias externas.

8. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe la colocación o instalación de edificios portátiles con carácter permanente o los construidos con materiales de desecho, así como caravanas y «containers», fuera de zonas habilitadas al efecto.
5.3.9. Otros usos y actividades.
1. Los usos y actividades no recogidos en los apartados anteriores se realizarán conforme a la normativa vigente y a las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.
2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) La captación de aguas superficiales o subterráneas para uso privativo.
b) Las actividades profesionales cinematográficas y fotográficas, como rodajes de películas, reportajes gráficos o anuncios publicitarios.
c) Cualquier actuación de conservación o manejo de especies silvestres, o restauración de hábitats que no sea promovido por la Consejería de Medio Ambiente.

d) Los movimientos de tierra no implícitos en actividades sometidas a autorización.

3. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe:

a) De forma general, la investigación minera y la nueva actividad extractiva en todo el ámbito del Parque Natural, considerándose como tal cualquiera de las formas de aprovechamiento reguladas por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, incluidos los Permisos de Exploración, de Investigación y de Explotación.

b) La desecación, relleno, aterramiento o drenaje de cursos de agua, charcas o pozas, de carácter temporal o permanente.

c) Cualquier transformación de la estructura natural de los fondos y riberas de los cursos de agua así como la extracción de áridos de los cauces y márgenes, salvo las justificadas y autorizadas en razón del mantenimiento de los cursos de agua y el desarrollo de proyectos de limpieza, investigación o defensa de predios colindantes.

d) Realizar cualquier tipo de grabado, marcas, pinturas y otros sobre cualquier superficie natural, independientemente del método empleado salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.

e) La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o cualquier otro tipo de señalización, permanente o temporal, con fines publicitarios, sea cual fuere el soporte utilizado, incluidos los vuelos publicitarios, salvo las siguientes excepciones que estarán sujetas a autorización:

- Las señalizaciones de carácter institucional.
- Las señalizaciones relacionadas con las actividades económicas privadas asociadas a las actividades o usos permitidos.
- La instalación de señales temporales relacionadas con eventos y acontecimientos deportivos o de otra índole.

5.4. Normas Particulares.

5.4.1. Zonas de reserva (Zonas A).

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) Toda actuación orientada a la protección, conservación y mejora, incluidas las actuaciones de regeneración y restauración, de los hábitats naturales o especies de flora y fauna.

b) Trabajos selvícolas necesarios para la conservación y mejora de las formaciones vegetales así como los aprovechamientos forestales que puedan derivarse de los mismos.

c) El aprovechamiento ganadero extensivo.

d) La actividad cinegética.

e) Actuaciones de restauración, señalización y protección de cavidades kársticas y yacimientos arqueológicos, así como su visita restringida.

f) Las actividades de uso público y educación ambiental.

g) El desarrollo de actividades de investigación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) La actividad agrícola.

b) Los aprovechamientos forestales distintos de los posibles aprovechamientos que se puedan derivar de los trabajos selvícolas de conservación que se desarrollen.

c) La recolección de ejemplares o materiales naturales ya sean minerales, fósiles o especies de flora o fauna, excepto para cubrir las necesidades de manejo o investigación.

d) La apertura de nuevas infraestructuras viarias, así como la ampliación o asfaltado de las existentes.

e) El trazado o localización de nuevas infraestructuras energéticas.

f) El trazado o localización de nuevas infraestructuras de telecomunicaciones, excepto en las Cumbres del Gabar y Maimón Chico en las que se realizarán de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Plan Rector de Uso y Gestión.

g) Las nuevas construcciones o edificaciones de cualquier tipología excepto las necesarias para labores de gestión del Parque Natural cuando sea estrictamente necesario y se justifique suficientemente.

h) Las obras de desmonte, aterrazamiento y relleno que tengan la consideración de movimientos de tierra, salvo aquéllos necesarios para el mantenimiento de los caminos y sendas necesarios para las actividades propias de la gestión.

i) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquéllos de la Consejería de Medio Ambiente, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

j) La instalación de balsas de agua.

k) Las actividades de orientación y globo aerostático.

l) El turismo ecuestre.

m) La circulación de vehículos a motor.

n) La creación de áreas de acampada.

o) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

5.4.2. Zonas de regulación especial (Zonas B).

1. Les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de Regulación Especial (Zonas B) a los islotes de vegetación forestal incluidos en las Zonas de Regulación Común (Zonas C), aunque por su reducido tamaño no aparezcan representados en la cartografía de ordenación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) Trabajos de selvicultura necesarios para la conservación y mejora de las formaciones vegetales.

b) Los aprovechamientos forestales.

c) La actividad ganadera extensiva.

d) La actividad cinegética.

e) La actividad apícola.

f) El desarrollo de investigaciones científicas.

g) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.

h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) La actividad agrícola.

b) La localización de nuevas infraestructuras de transporte, saneamiento, energéticas o telecomunicaciones que no estén vinculadas directamente con las actividades compatibles y de acuerdo con los requisitos del PRUG.

c) Las nuevas construcciones o edificaciones excepto las necesarias para labores de gestión del Parque Natural y las ligadas a la explotación forestal, cuando sea estrictamente necesario y se justifique suficientemente.

d) Las obras de desmonte, aterrazamiento y relleno que tengan la consideración de movimientos de tierra, salvo aquellos necesarios para la mejora de la infraestructura de las actividades compatibles o de las actuaciones de gestión y conservación del Parque Natural.

e) La instalación de balsas de agua.

f) Cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

5.4.3. Zonas de regulación común (Zonas C).

1. Les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de Regulación Común (Zonas C) a los pequeños enclaves de aprovechamientos agrícolas situados en el interior de las Zonas de Regulación Especial (Zonas B), aunque por su reducido tamaño no aparezcan representados en la cartografía de ordenación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) La actividad agrícola y las transformaciones de los cultivos bajo cumplimiento de los requisitos que se establezcan en el PRUG.

b) La implantación de nuevos cultivos y aprovechamientos tales como aromáticas, recursos forestales maderables y pascícolas.

c) La actividad apícola.

d) La actividad ganadera extensiva y en estabulación.

e) Trabajos de selvicultura necesarios para la conservación y mejora de las formaciones vegetales naturales existentes.

f) La actividad cinegética.

g) La forestación de cultivos agrícolas.

h) El desarrollo de investigaciones científicas.

i) El uso público y el desarrollo de actividades recreativas y didácticas en las zonas señalizadas y habilitadas a tal fin, así como la dotación de equipamiento necesario para su desarrollo.

j) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación, y en particular, el cambio del uso agrícola del suelo excepto para su transformación a forestal.

6. CRITERIOS DE APLICACION

Los criterios en torno a los cuales se instrumenta la aplicación del presente Plan, así como del Plan Rector de Uso y Gestión, son los siguientes:

1. Cooperación y coordinación entre las distintas Administraciones Públicas con competencia en el ámbito de aplicación del presente Plan, a fin de compatibilizar el ejercicio de las funciones de las distintas Administraciones para asegurar la protección efectiva de los valores ambientales y el uso racional de los recursos naturales existentes en el espacio.

2. Establecimiento de un marco de relaciones permanente y fluido con los habitantes del Parque Natural y su entorno, así como con las entidades sociales, económicas e institucionales, prestando especial atención a los propietarios o titulares de derechos en el espacio protegido.

3. Impulso del papel de la Junta Rectora como cauce más adecuado para garantizar la participación ciudadana en la conservación y gestión del Parque Natural.

4. La actuación de la Consejería de Medio Ambiente y demás Administraciones competentes se regirá por el principio de eficacia administrativa y transparencia, facilitando la simplificación de los trámites necesarios para la autorización de las actividades que se vayan a realizar en el espacio protegido y el acceso a la información sobre Medio Ambiente que esté en poder de la Administración.

5. Las decisiones se tomarán de acuerdo con la mejor información disponible en cada momento y en todo caso estarán orientadas por el principio de cautela.

6. Para la aplicación del presente Plan sólo se desarrollarán los planes, programas o estrategias previstas en el mismo o en la normativa vigente.

7. De acuerdo con los objetivos de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, se garantizará el sometimiento a criterios comunes de gestión para la aplicación de las disposiciones de los Planes que regulen materias similares en dos o más Parques Naturales.

8. Integración de medidas de respeto al medio ambiente y al uso sostenible de los recursos naturales renovables como vía para la generación de empleo y arraigo de la población al ámbito rural.

9. Divulgación de los resultados de la gestión del espacio y de la evaluación y seguimiento de los planes.

7. INDICADORES

A efectos de lo establecido en el apartado 5.1.3. del presente Plan, se establece el siguiente sistema de indicadores ambientales:

1. Conservación recursos naturales:

- Superficie erosión real estimada alta (Ha)/Superficie total Parque Natural (Ha) x 100.
- Superficie forestal restaurada (Ha).
- Superficie forestal incendiada año (Ha)/Superficie forestal (Ha) x 100.
- Evolución del censo del águila calzada (Hieraaetus pennatus) (núm. ejemplares).

2. Aprovechamiento sostenible:

- Evolución de los usos del suelo (superficie destinada a usos agrícolas, forestales...) (Ha).
- Superficie forestal ordenada (Ha)/superficie forestal total Parque Natural (Ha) x 100.
- Superficie acogida a ayudas agroambientales (Ha)/Superficie total Parque Natural (Ha).
- Número de empresas vinculadas al turismo en el medio rural y turismo activo, uso público o educación ambiental.
- Número de autorizaciones de instalación de sistemas de energías renovables.

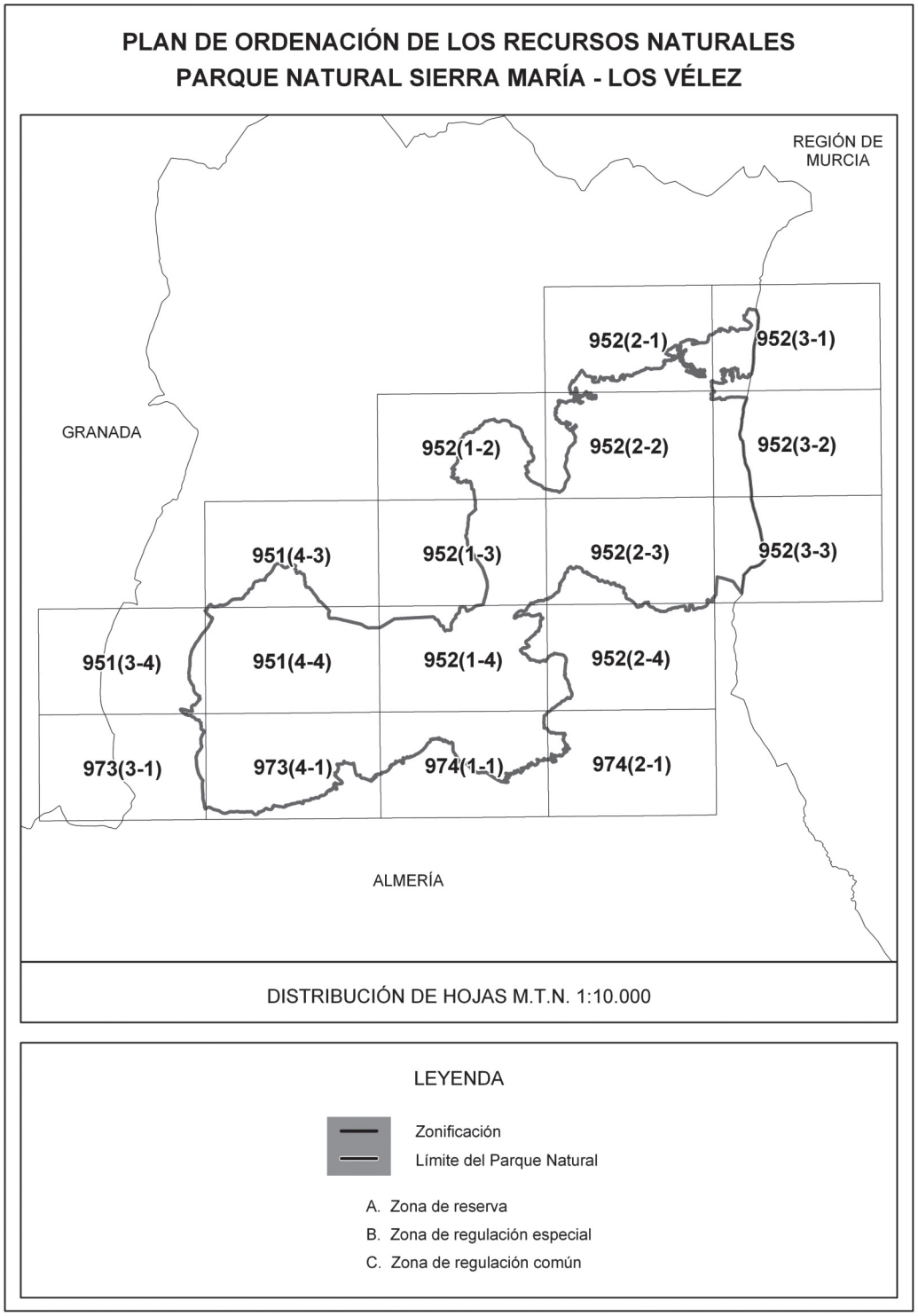
3. Uso público:

- Número de visitantes por año.
- Número de campañas de sensibilización y comunicación social.
- Número de participantes en actividades de educación ambiental.

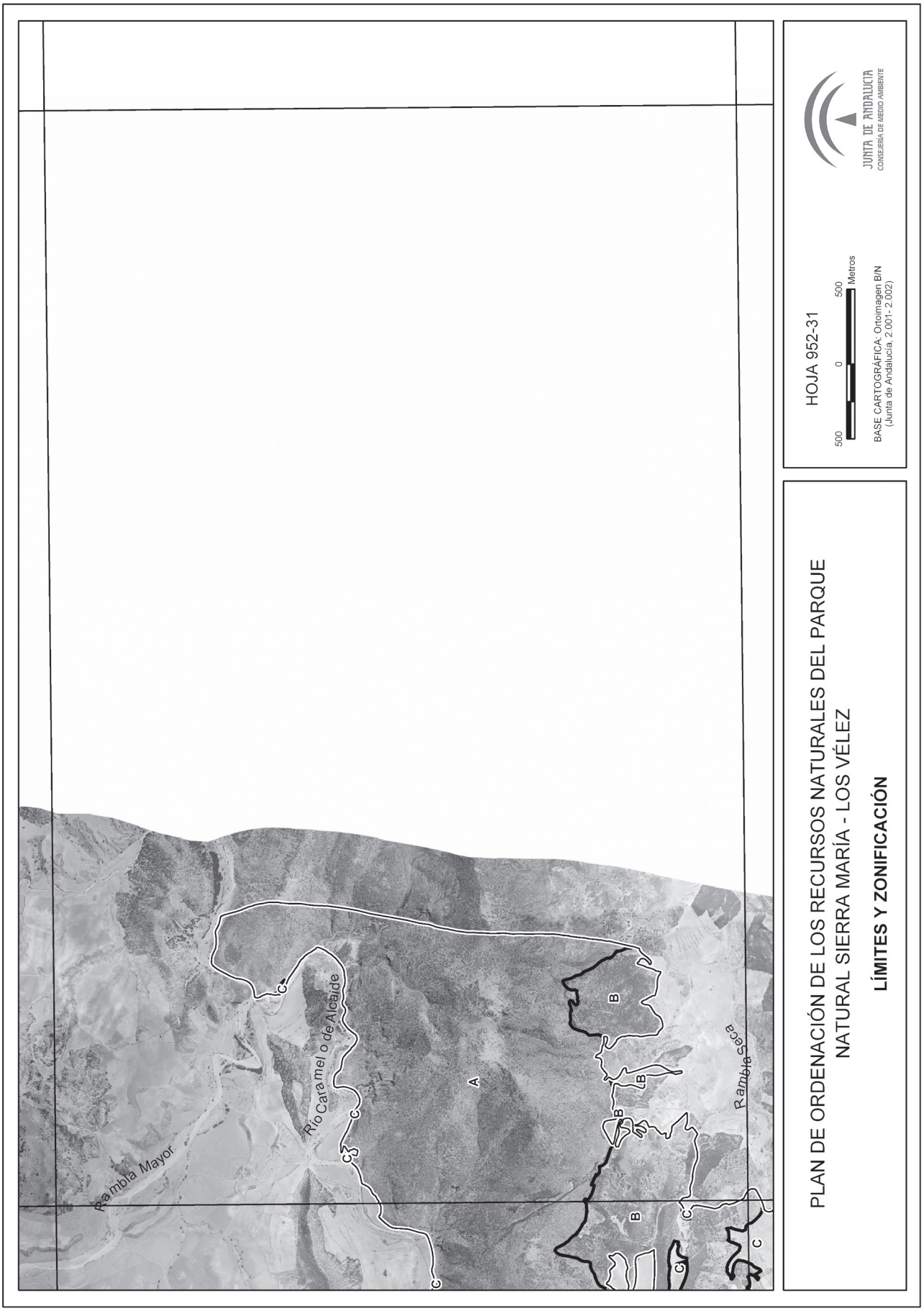
4. Investigación:

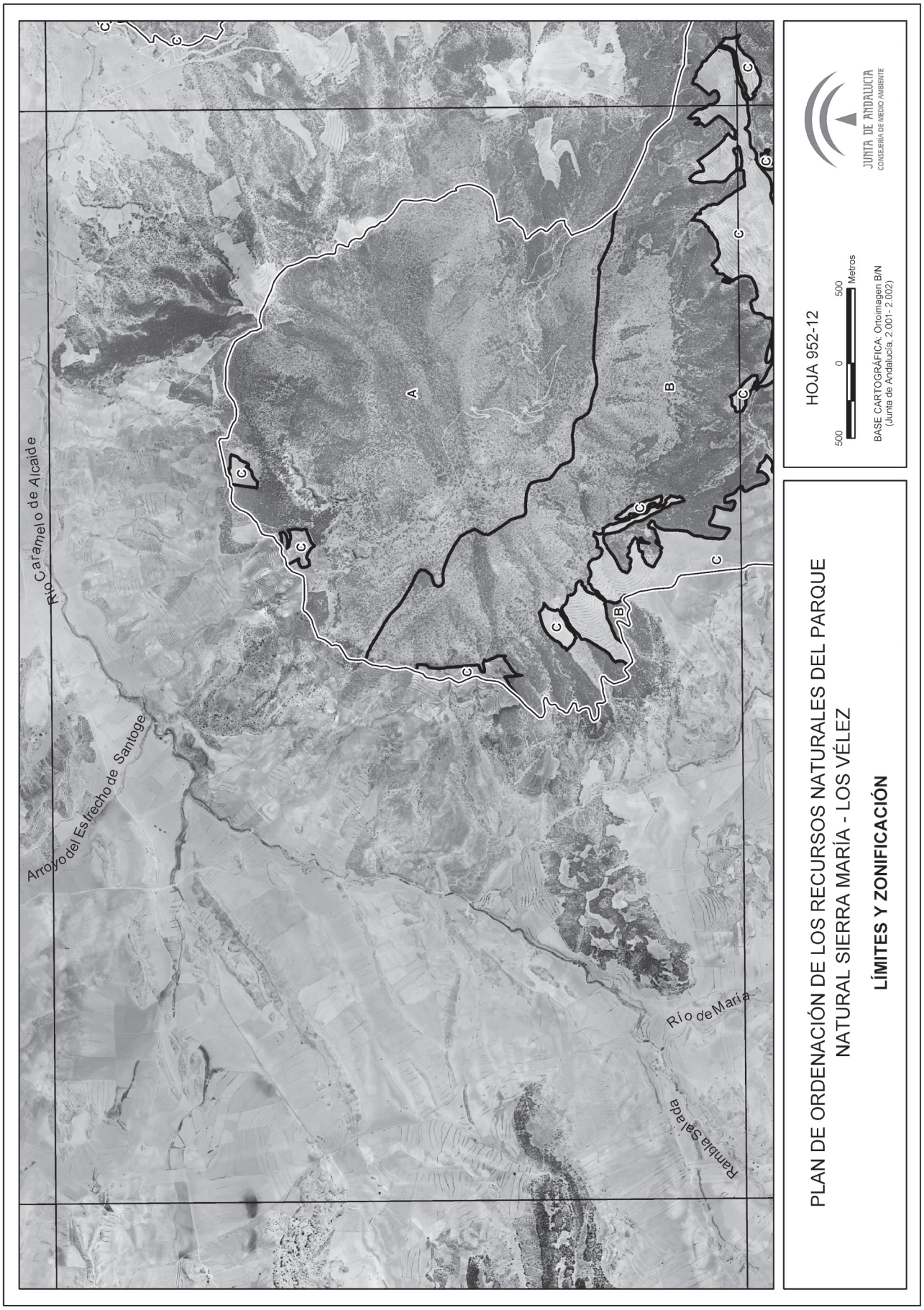
- Número de proyectos de investigación autorizados y concluidos.

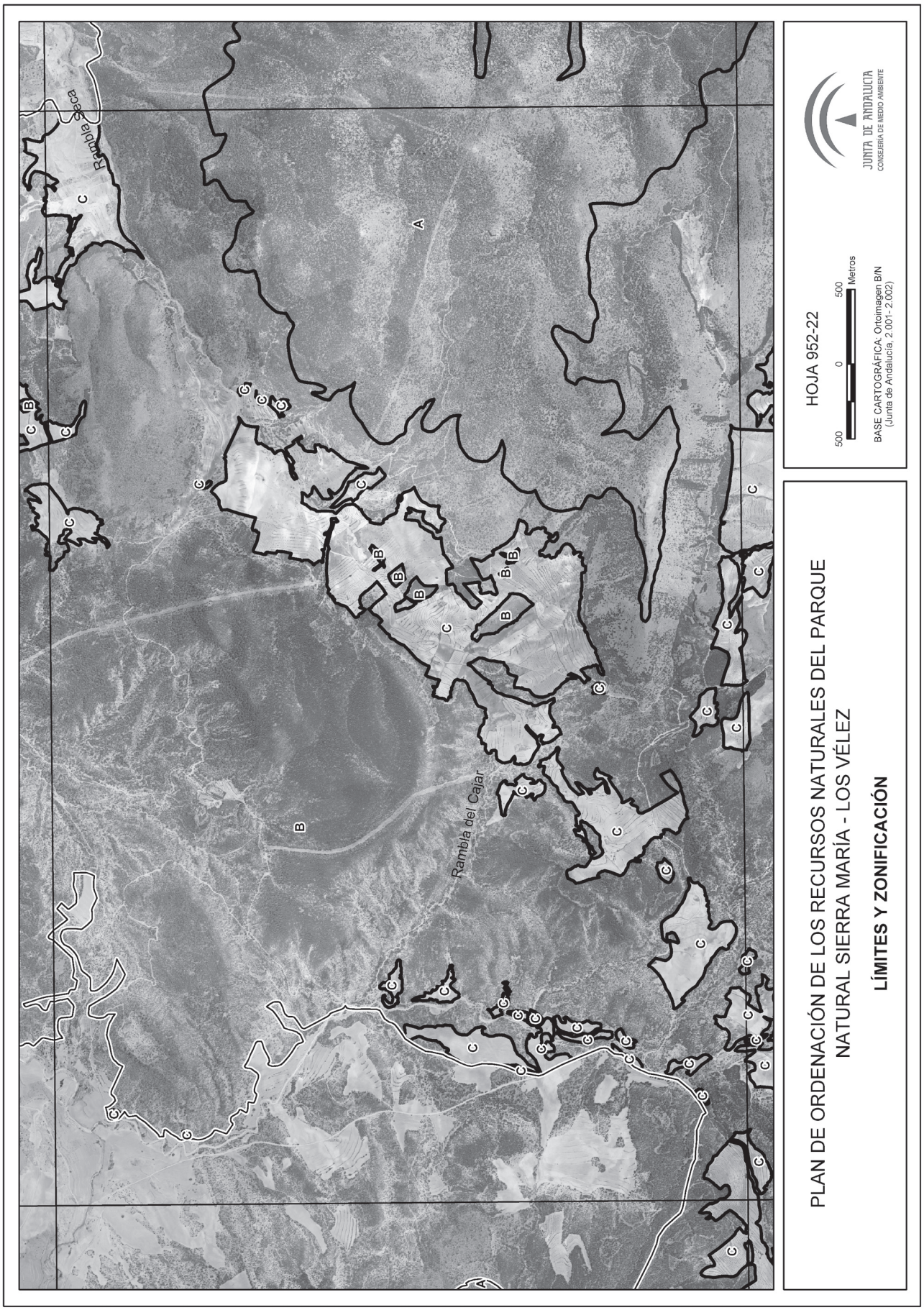
8. CARTOGRAFIA DE ORDENACION

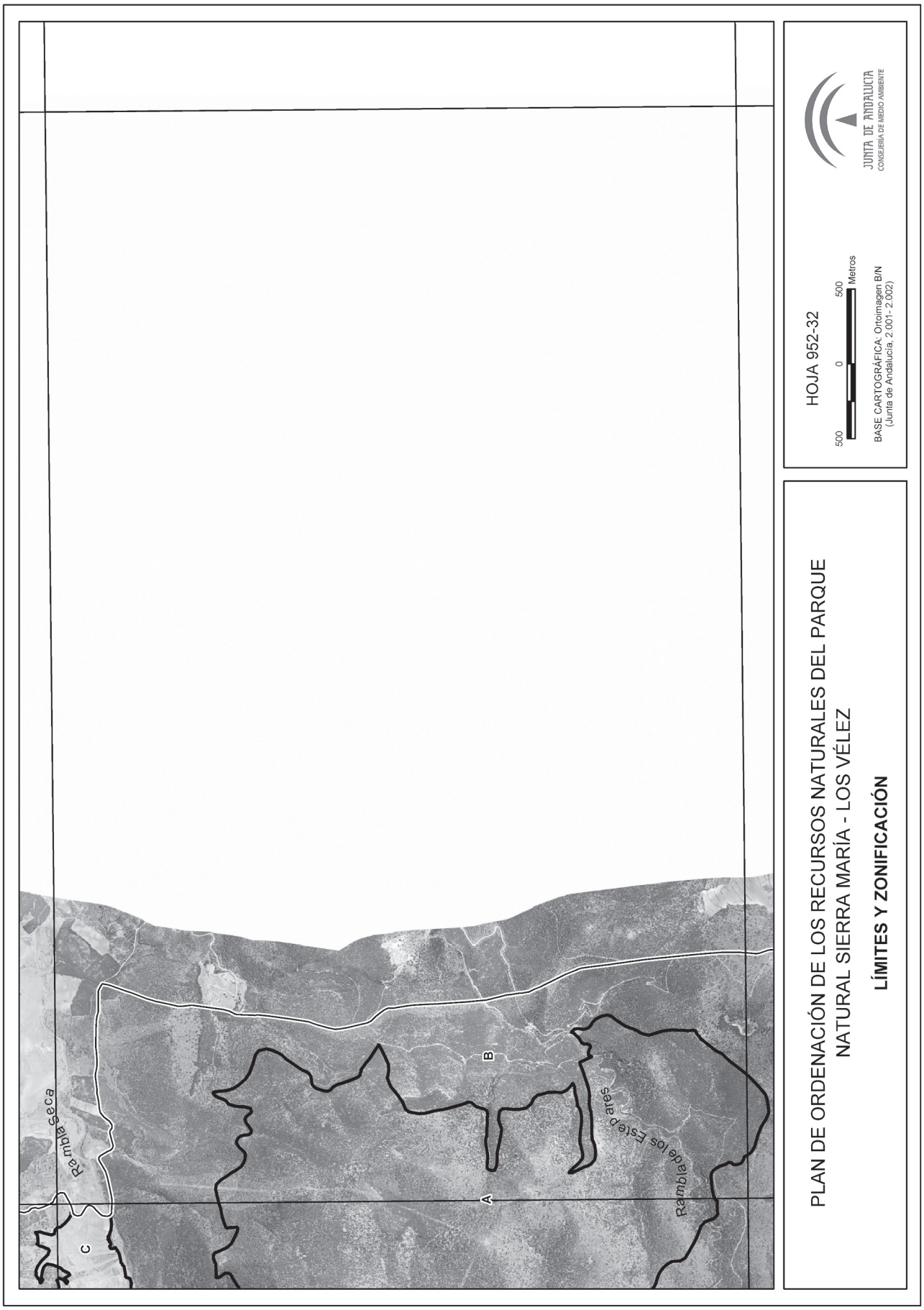


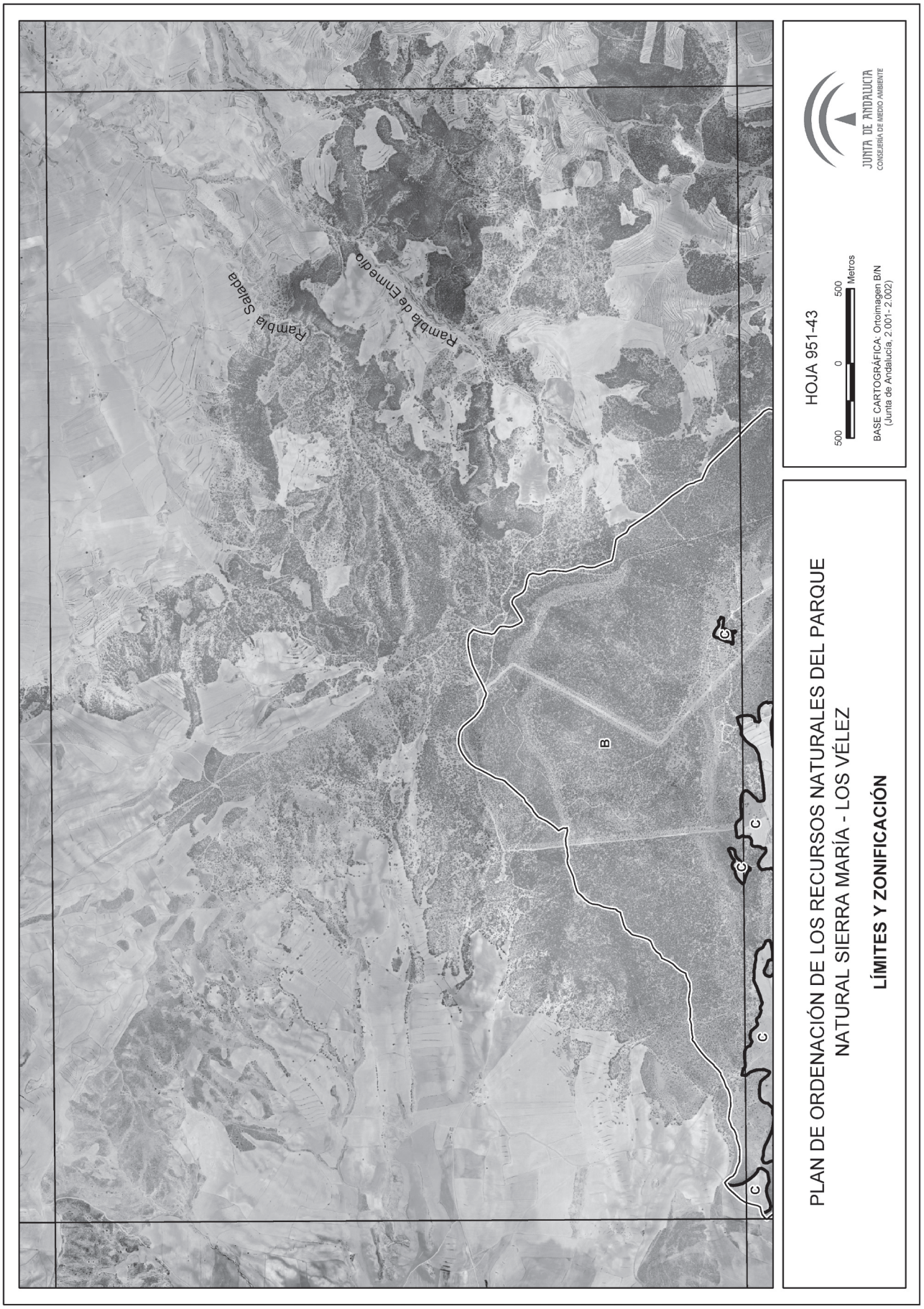
Rambla Mayor
Barranco de las Casicas
Río Caramelo de Alcaide
Barranco del Oso
Arroyo del Moral
Arroyo de los Madroños
A
B
C
HOJA 952-21
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

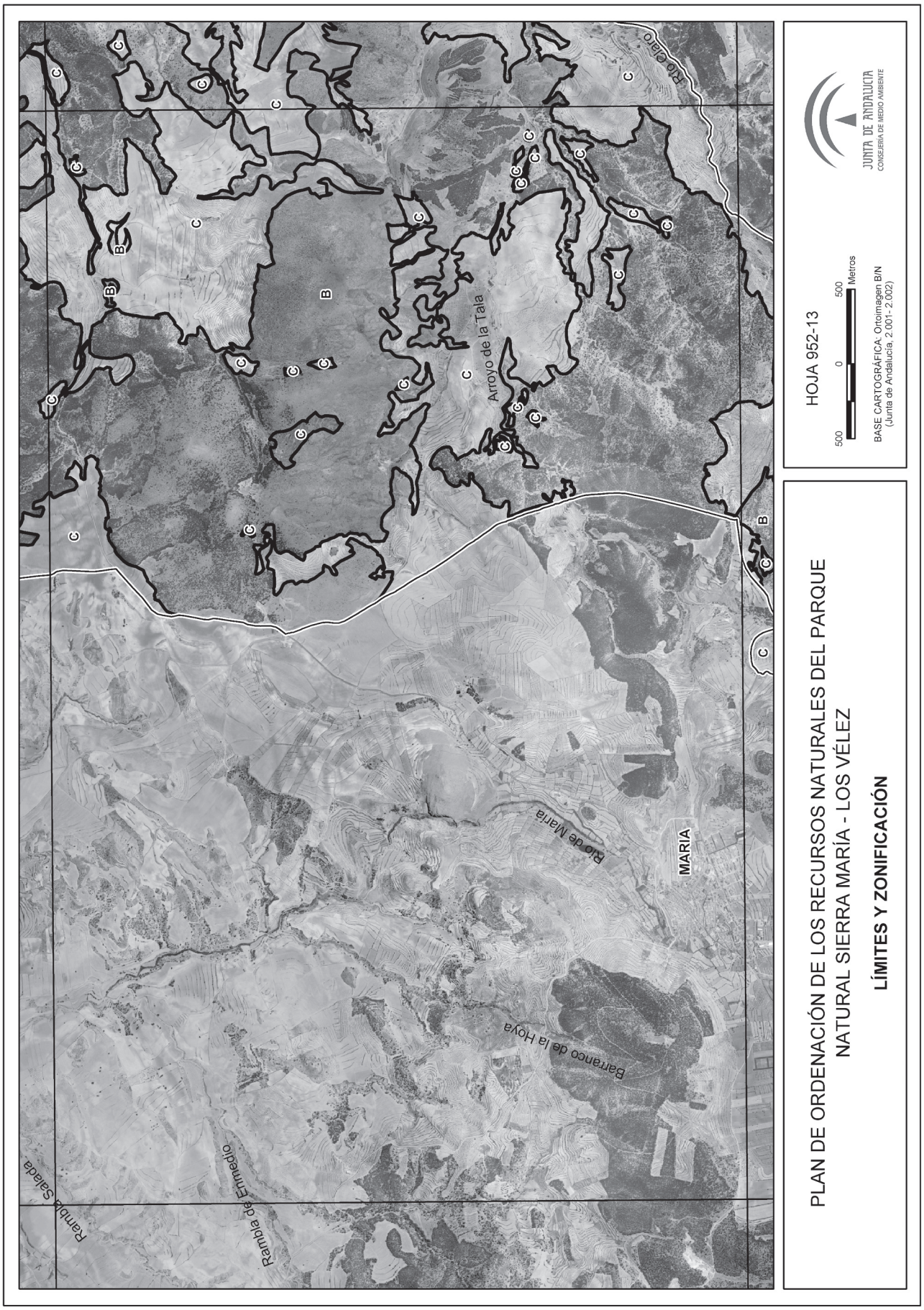

Rambla Mayor
Río Caramel o de Alcaide
Rambla Seca
A
B
C
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
HOJA 952-31
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

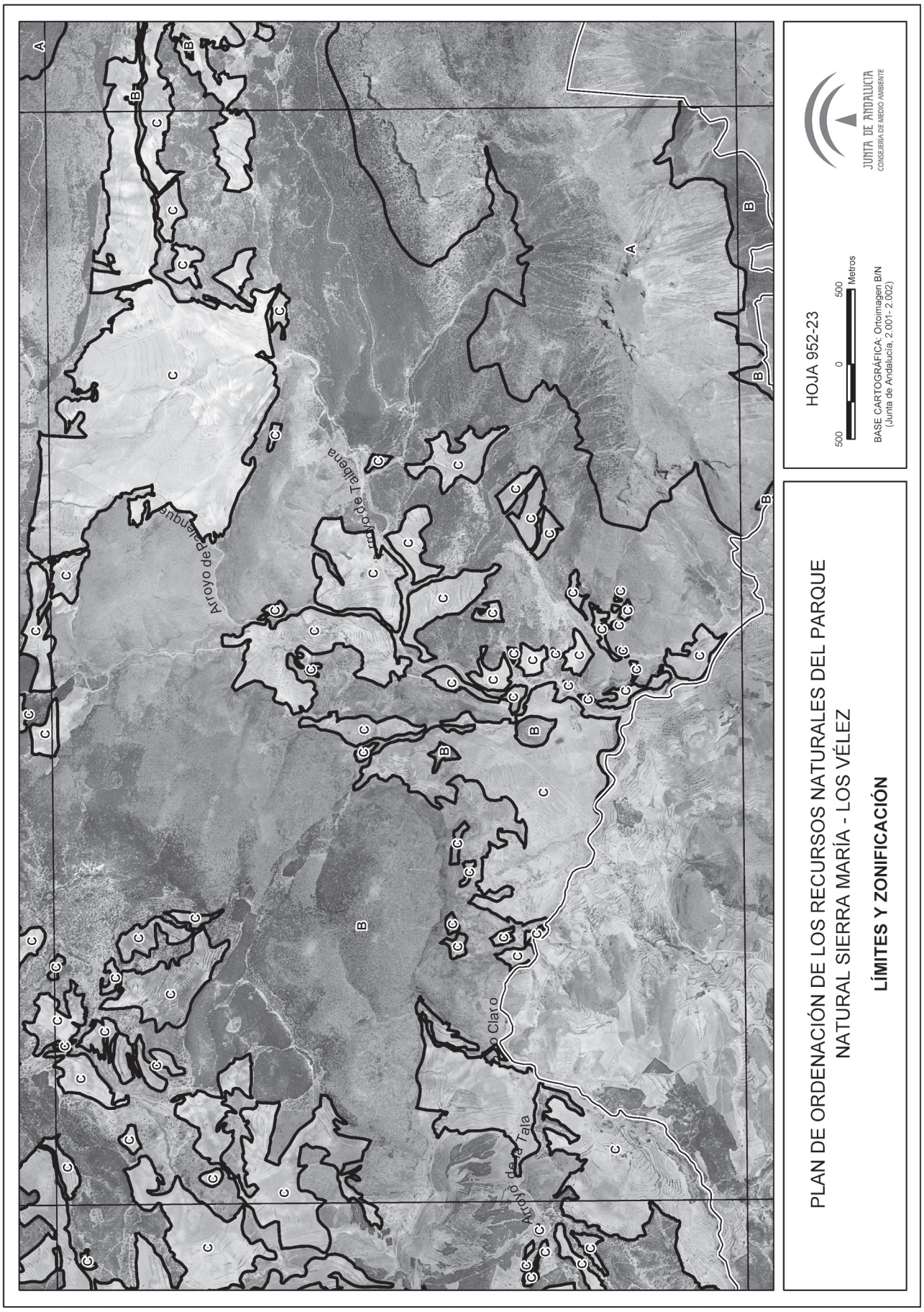

Río Caramelo de Alcalde
Arroyo del Estrecho de Santoge
Río de María
Rambla Salada
A
B
C
HOJA 952-12
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

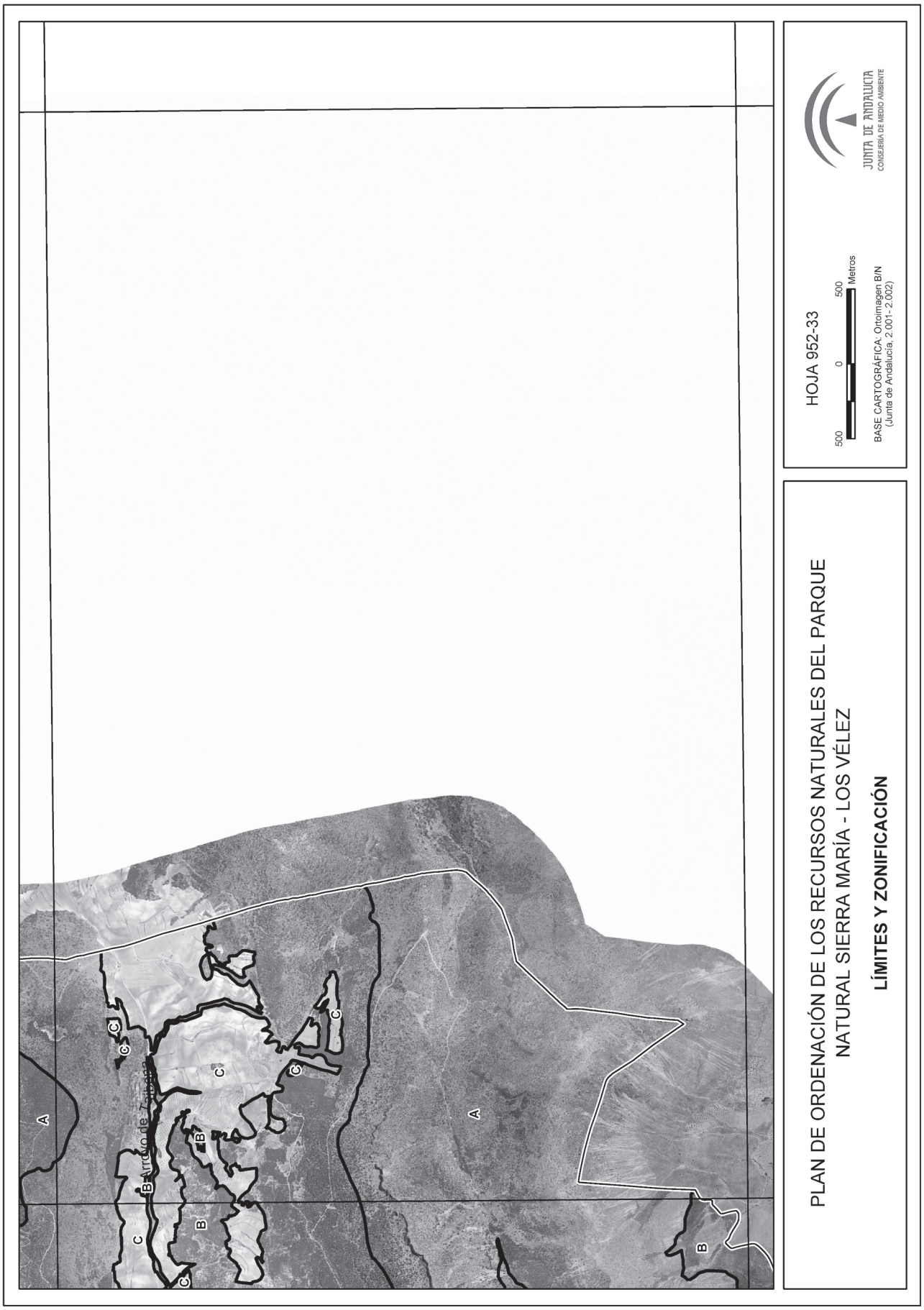

Rambla Seca
Rambla del Cajar
A
B
C
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
HOJA 952-22
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


Rambla seca
C
A
B
Rambla de los Estebares
HOJA 952-32
500
0
500
Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

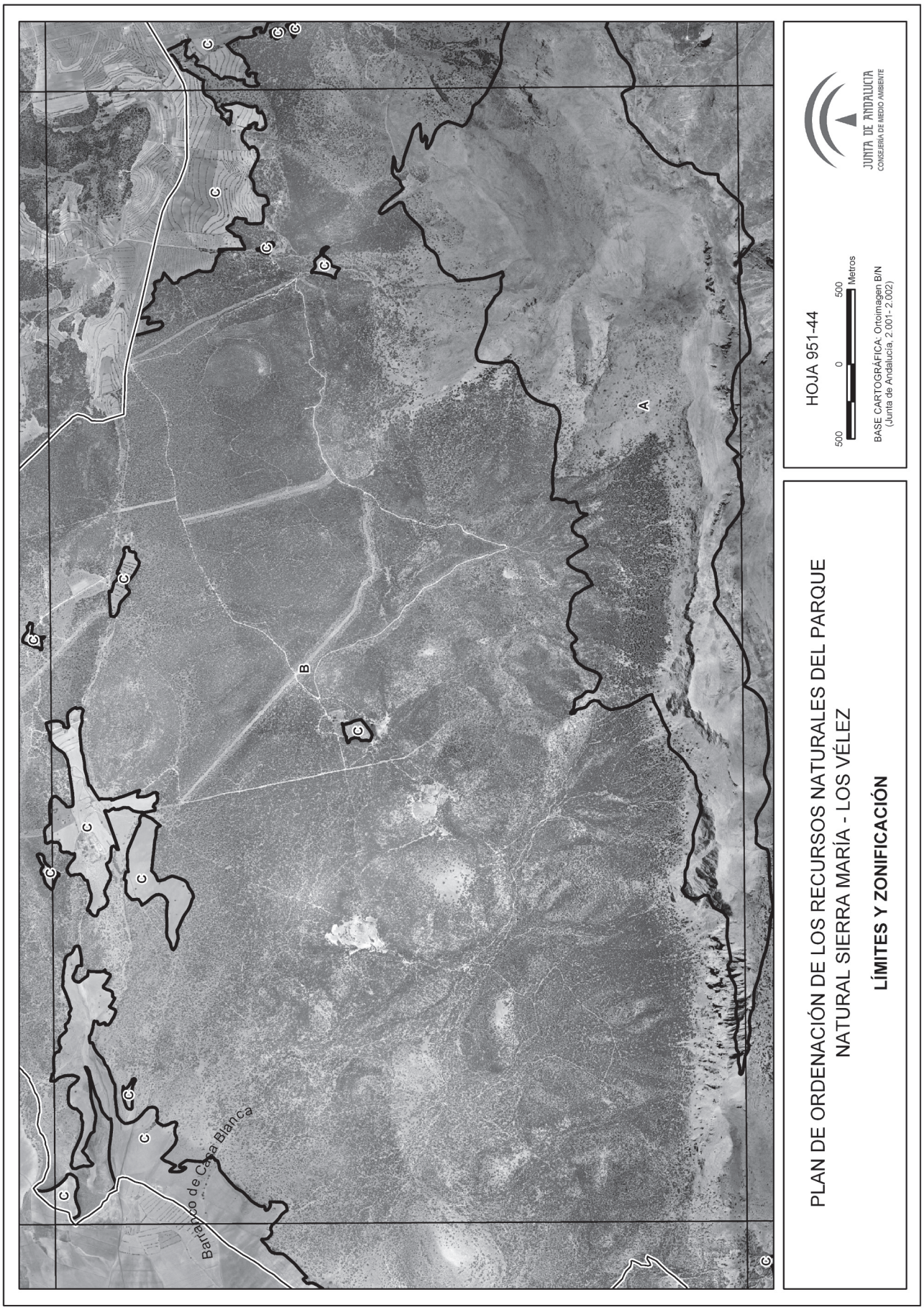

Rambla Salada
Rambla de Enmedio
B
C
C
C
C
C
HOJA 951-43
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

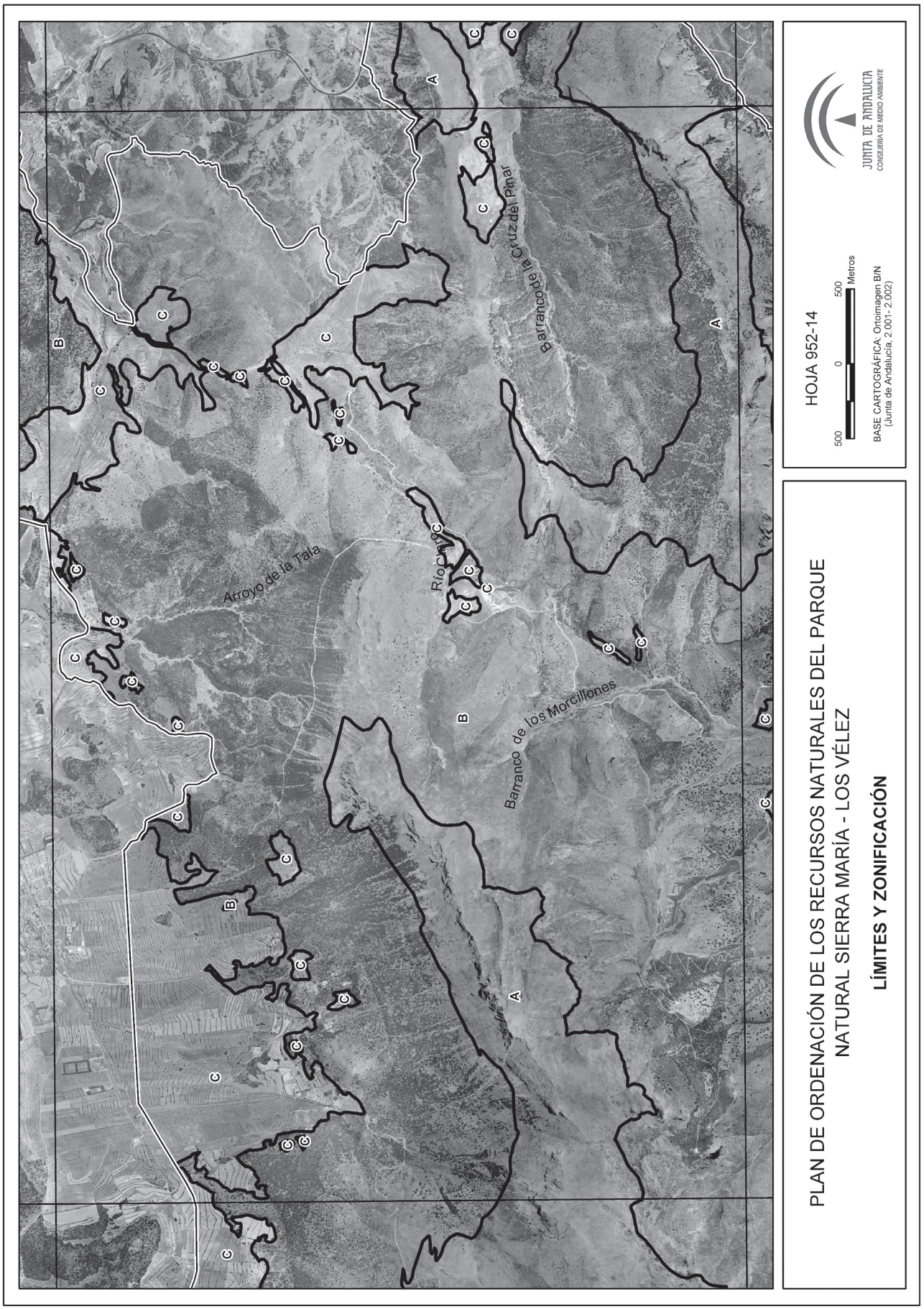

Rambla Salada
Rambla de Enmedio
Barranco de la Hoya
Río de María
MARÍA
Arroyo de la Tala
Río Claro
B
C
HOJA 952-13
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

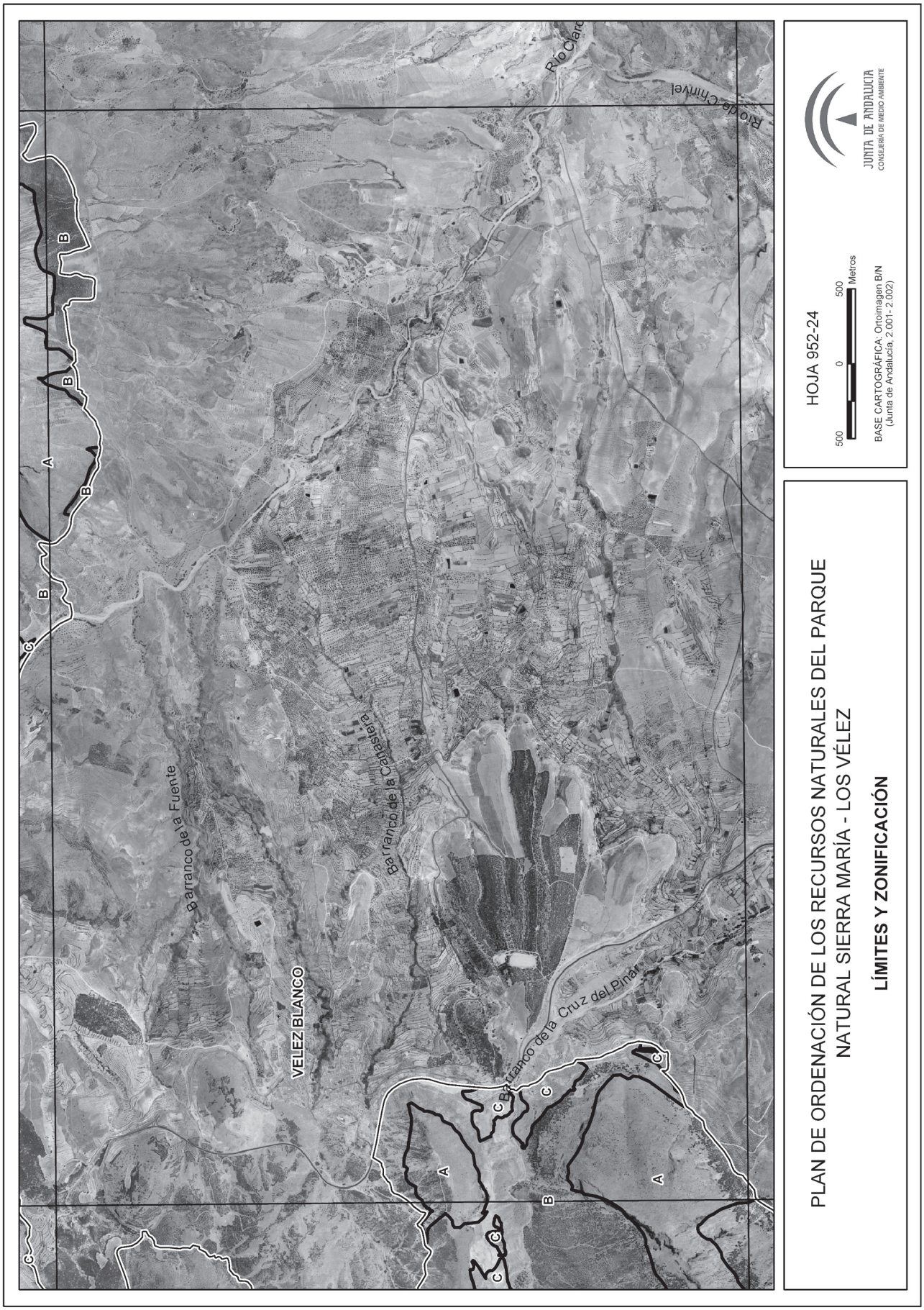

Arroyo de Paenque
Arroyo de Tabena
Arroyo Claro
Arroyo de la Tala
A
B
C
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
HOJA 952-23
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


A
B
C
Barranco de Zaibalo
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
HOJA 952-33
500
0
500
Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

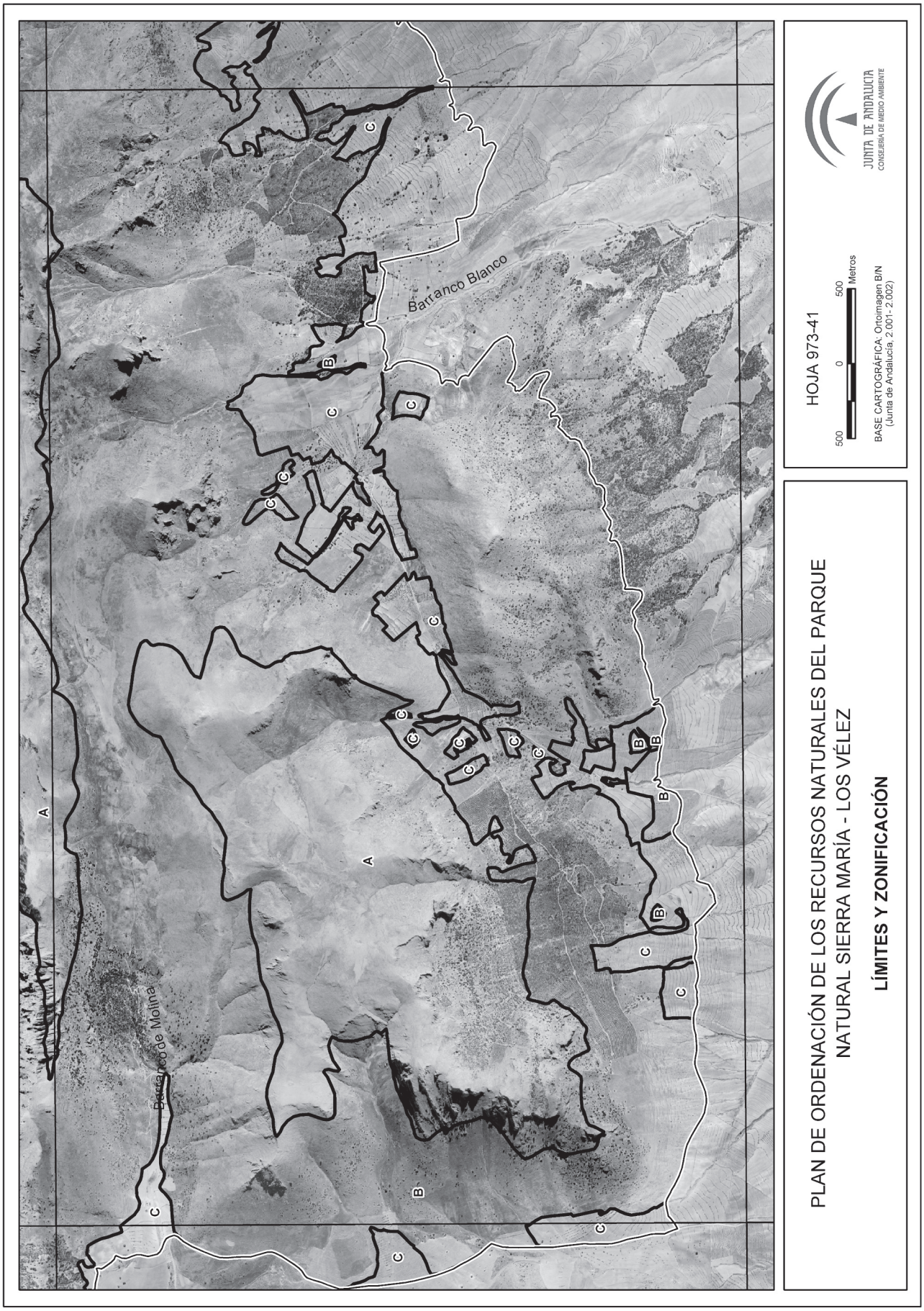
C
C
B
C
C
C
Barranco de Casa Blanca
Rambla del Roseta
HOJA 951-34
500
0
500
Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

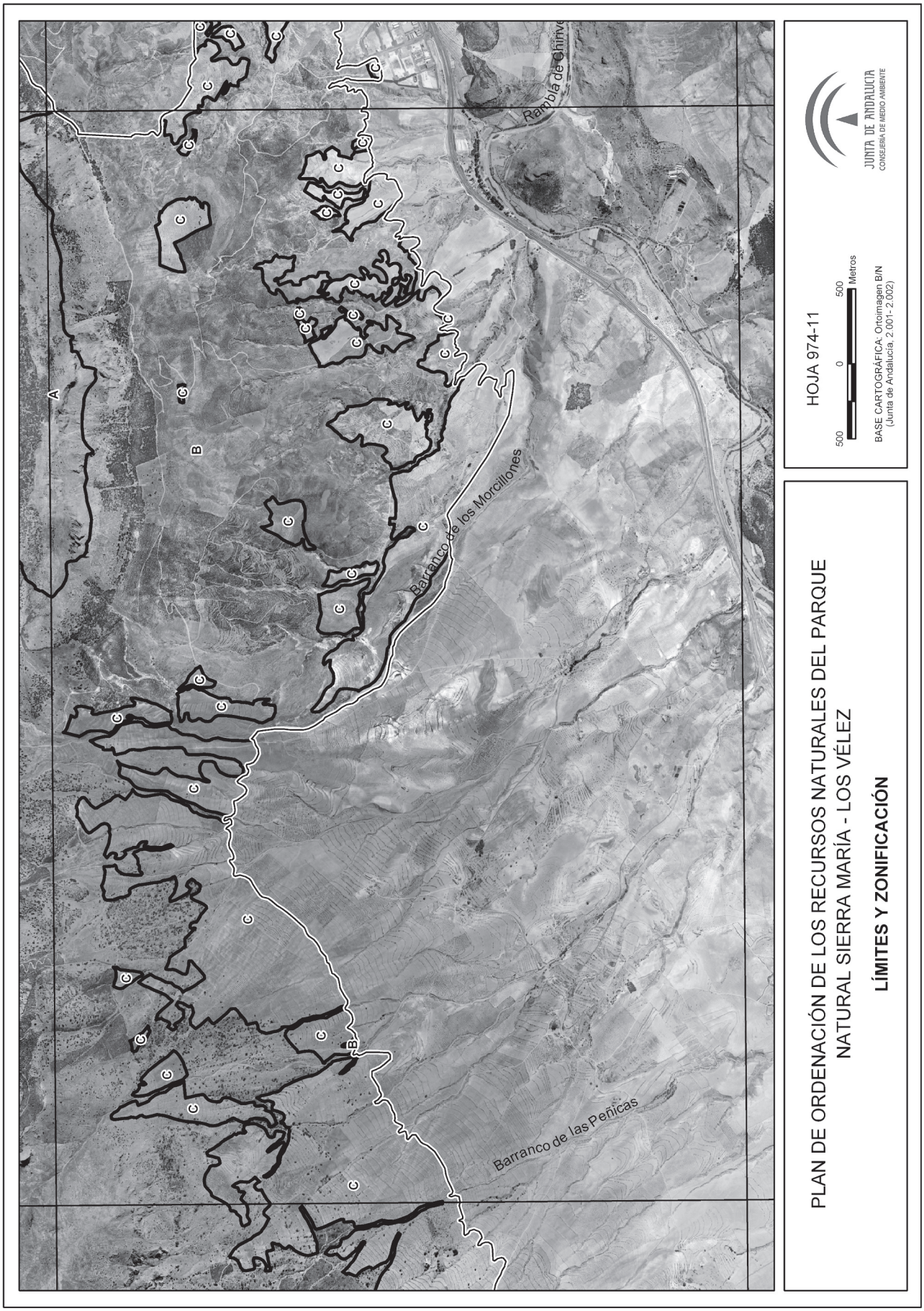

Barranco de Casa Blanca
A
B
C
HOJA 951-44
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


Arroyo de la Tala
Río Chico
Barranco de la Cruz del Pinar
Barranco de los Morcillones
A
B
C
HOJA 952-14
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


Río Clar
Río de Chirivel
Barranco de la Fuente
Barranco de la Canastera
VELEZ BLANCO
Barranco de la Cruz del Pinar
A
B
C
HOJA 952-24
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

Barranco de Molina
Rambla del Rosetal
A
B
C
C
C
C
C
HOJA 973-31
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


Barranco Blanco
Barranco de Molina
A
B
C
HOJA 973-41
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


Rambla de Chirivel
Barranco de los Morcillones
Barranco de las Peñicas
A
B
C
HOJA 974-11
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

Río de Chirivel
Rambla de Charche
Barranco de la Cruz del Pinar
VELEZ RUBIO
Rambla de la Mata
Rambla de Chirivel
Rambla del Centeno
A
B
C
HOJA 974-21
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL SIERRA MARÍA - LOS VÉLEZ
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

ANEXO II

PLAN RECTOR DE USO Y GESTION DEL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ

I N D I C E

1. INTRODUCCION

2. OBJETIVOS

3. CRITERIOS DE GESTION
3.1. Para la conservacion de los recursos naturales y culturales.
3.2. Para la regulación de los aprovechamientos.
3.3. Para el uso público y la educación ambiental.
3.4. Para la investigación.
3.5. Para el seguimiento de la planificación y administración del Parque Natural.

4. NORMATIVA
4.1. Vigencia, adecuación y seguimiento.
4.2. Normas relativas a usos y actividades.

5. LINEA DE ACTUACION
5.1. Control de la erosión y desertificación y restaraución de los ecosistemas degradados.
5.2. Conservación y recuperación de la diversidad biológica.
5.3. Control de incendios forestales.
5.4. Control de plagas y enfermedades forestales.
5.5. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.
5.6. Uso público.
5.7. Educación, sensibilización y participación ambiental.
5.8. Investigación, información e innovación tecnológica.
5.9. Cooperación internacional.

1. INTRODUCCION

El presente Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra María-Los Vélez se redacta en el marco de lo establecido en el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Al igual que el citado Plan de Ordenación, este documento ha sido elaborado teniendo en cuenta las nuevas circunstancias físicas y socioeconómicas que caracterizan al espacio, los efectos y las experiencias que se han manifestado a lo largo de la vigencia del Plan anterior (aprobado por el Decreto 78/1994, de 5 de abril) y aplicando las nuevas tecnologías disponibles que han permitido un conocimiento más exhaustivo de la realidad territorial del espacio.

El contenido del Plan Rector de Uso y Gestión, la regulación específica de los diferentes usos y actividades compatibles en el espacio, así como las directrices básicas para la gestión del mismo, se estructura en los siguientes apartados:

1. Introducción.
2. Objetivos.
3. Criterios de gestión.
4. Normativa.
5. Líneas de actuación.

2. OBJETIVOS

En el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, constituyen objetivos del presente Plan Rector de Uso y Gestión los siguientes:

1. Recuperar las zonas erosionadas o degradadas o aquéllas en las que la cobertura vegetal no garantice la protección del suelo.

2. Mantener y proteger las formaciones boscosas y de matorral existentes, favoreciendo el incremento y mejora de la cubierta vegetal.

3. Recuperar las poblaciones de aves rapaces.

4. Favorecer la regeneración de las formaciones vegetales y la flora silvestre en las áreas donde se realiza aprovechamiento ganadero.

5. Conservar los hábitats de interés ecológico, principalmente aquéllos que estén recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo; los hábitats de las especies recogidas en los Anexos II y IV de la misma Directiva y en el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril. En especial, se tendrán en cuenta los hábitats y especies que estén catalogadas como prioritarias.

6. Recuperar las zonas agrícolas con cultivos abandonados o marginales, promoviendo su transformación hacia una agricultura ecológica o hacia formaciones forestales.

7. Minimizar los efectos de las prácticas agrícolas y ganaderas en el medio natural mediante la aplicación de prácticas respetuosas con el medio ambiente.

8. Reconocer y poner en valor los efectos beneficiosos de las buenas prácticas agrícolas y el desarrollo de la ganadería extensiva sostenible de acuerdo a criterios de capacidad de carga.

9. Promover el empleo del patrimonio cultural con fines recreativos, didácticos, turísticos, públicos, de investigación o de gestión.

10. Concienciar a los colectivos de productores y empresarios de la necesidad de aprovechar los recursos de forma compatible con su conservación en beneficio del mantenimiento de los aprovechamientos y de la conservación del medio natural.

11. Minimizar y corregir los impactos que puedan generar las construcciones e infraestructuras ubicadas o que deban ubicarse en el espacio, garantizando la integración ambiental y paisajística en el entorno en el que se localicen.

12. Desarrollar los programas, servicios y equipamientos que permitan un uso público adecuado en el Parque Natural.

13. Minimizar los posibles impactos que pudieran generar las actividades de uso público.

14. Poner en marcha las acciones necesarias para que el uso público se desarrolle de forma segura para el visitante.

15. Desarrollar programas de educación ambiental empleando el patrimonio natural y cultural como recurso educativo.

16. Promover la realización de estudios e investigaciones cuya finalidad sea facilitar la gestión del espacio, ahondar en el conocimiento de sus valores, problemática y posibles soluciones.

17. Mejorar la organización y difusión de la información generada en los estudios y proyectos de investigación y, en particular, su accesibilidad para su aplicación en la gestión del Parque Natural.

3. CRITERIOS DE GESTION

3.1. Para la conservación de los recursos naturales y culturales.

Para la conservación de los recursos edáficos y geológicos.

1. Para la protección y conservación de los suelos que se encuentren alterados por procesos erosivos se tenderá a:

a) Restaurar la cubierta vegetal con fines protectores mediante la implantación de especies arbóreas y arbustivas adecuadas.

b) Reforestar los terrenos agrícolas marginales en zonas de pendiente pronunciada.

c) Acotar el pastoreo en zonas donde la cobertura de vegetación no asegure la protección del suelo o se encuentre en estado de restauración.

d)Desarrollar obras de restauración hidrológica-forestal.

2. Todas las actuaciones con incidencia en el Parque Natural tendrán en cuenta la conservación del equilibrio edafológico, evitándose aquéllas que puedan agravar los procesos erosivos.

Para la conservación de los recursos hídricos.

3. A la hora de otorgar autorizaciones o concesiones para la explotación de los recursos hídricos de la Cuenca del Segura y del Guadalquivir, los Organismos de Cuenca competentes tendrán en cuenta las posibles afecciones de dichas explotaciones sobre la calidad y cantidad de los recursos hídricos del Parque Natural.

4. La explotación de los acuíferos se realizará de forma controlada en lo que a calidad y volumen de agua extraído se refiere.

Para la conservación de los hábitats y la flora y fauna silvestre.

5. La gestión de los recursos naturales y las actuaciones que se desarrollen a tal efecto tendrán en cuenta las interrelaciones entre los distintos hábitats y las cadenas tróficas que sustentan.

6. El control y seguimiento del estado de las poblaciones florísticas y faunísticas del Parque Natural se basará en la aplicación de metodologías normalizadas que permitan el análisis de datos históricos de dichas poblaciones y análisis comparativos con otros espacios naturales.

7. Se fomentará la firma de acuerdos o convenios con los titulares de zonas que cuenten con la presencia de hábitats o poblaciones de especies de interés comunitario o amenazadas, con objeto de facilitar el desarrollo de medidas de conservación.

8. Serán prioritarias las actuaciones encaminadas a la conservación y protección de las especies de flora incluidas en los siguientes epígrafes:

a) Especies de flora catalogadas como amenazadas o de interés comunitario o internacional y en particular Atropa baetica Willk. catalogada en peligro de extinción por el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas e incluida en el Anexo II de la Directiva Hábitat (Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo).

b) Especies de flora endémicas y en particular los endemismos de carácter local siguientes:

- Brassica repanda subsp. almeriensis Gómez-Campo.
- Nepeta hispanica Boiss. & Renter. In Boiss. subsp. hispanica.
- Sideritis stachydioides Willk.
- Sideritis x velezana Pallarés.
- Sideritis x sagredoi O. Socorro, Molero Mesa, Casares et Pérez Raya.
- Centaurea x piifontiana Fern. Casas et Susanna.
- Centaurea mariana Nyman.

c) Plantas nutricias de los lepidópteros catalogados de amenazados y en particular plantas crasuláceas de los géneros Sedum, Sempervivum y Bryophyllum así como Colutea arborescens y Colutea atlantica.

d) Individuos que sean merecedores de una atención especial por su rareza o singularidad en el ámbito del Parque Natural y en particular el ejemplar de Juniperus thurifera catalogado como Monumento Natural «Sabina Albar».

9. Las especies de fauna prioritarias en materia de conservación serán aquellas endémicas, amenazadas, de interés comunitario o internacional, y aquellas autóctonas que aun sin estar protegidas por la normativa vigente sean merecedoras de una atención especial por su rareza o situación crítica.

10. Se prestará una atención especial a la conservación y en su caso restauración de los hábitats que sustenten a la avifauna de interés comunitario o protegidas en virtud de la normativa vigente, y a aquéllas cuya área de nidificación sea muy limitada dentro del Parque Natural.

11. Se tenderá al mantenimiento de los cultivos herbáceos extensivos como medida para proteger la fauna asociada a los ambientes estepáricos.

12. La Consejería de Medio Ambiente promoverá el establecimiento de las medidas necesarias para evitar el acceso incontrolado de personas en las cuevas donde se localicen colonias de cría de quirópteros, contando con la colaboración de los diferentes agentes implicados.

13. Serán preferentes las actuaciones selvícolas que favorezcan la creación de las condiciones óptimas para la reproducción, crianza o permanencia de las especies de fauna silvestre existentes.

14. Se promoverá que los tendidos eléctricos ya instalados adopten medidas correctoras que eviten posibles impactos sobre la avifauna.

15. Las medidas compensatorias que deban ser aplicadas por la ejecución de planes o proyectos que afecten al Parque Natural y que se ajusten a lo estipulado en el artículo 6.4 de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, se orientarán preferentemente a la restauración o mejora de un hábitat del Parque Natural de características similares al afectado y en una medida proporcional a la pérdida provocada por el proyecto.

16. La Consejería de Medio Ambiente podrá limitar el acceso o el desarrollo de aprovechamientos, de manera permanente o temporal, con el fin de asegurar la conservación de los hábitats, flora y fauna, o formaciones vegetales, y con independencia de la categoría de zonificación que le corresponda por su emplazamiento. Serán prioritarias en las siguientes circunstancias:

a) Durante la época de reproducción de la avifauna.

b) En zonas afectadas por actuaciones de restauración de la cobertura vegetal.

c) En zonas con presencia de flora amenazada o endémica o con presencia de plantas nutricias de los lepidópteros amenazados.

Para la conservación del paisaje.

17. Todas las actuaciones que se realicen sobre los recursos naturales deberán tener en cuenta sus repercusiones sobre el paisaje, a fin de no alterar negativamente la calidad paisajística.

18. Las actuaciones de restauración paisajística prestarán una atención especial a las zonas degradadas por canteras abandonadas y zonas de acumulación de residuos.

19. Será preferente la recuperación o mejora de infraestructuras previamente existentes y en mal estado frente a nuevas instalaciones con objeto de favorecer la integración paisajística y minimizar el impacto visual.

20. Las nuevas infraestructuras o equipamientos se ubicarán preferentemente en aquellas áreas que se encuentren actualmente antropizadas y alteradas paisajísticamente.

Para la conservación del patrimonio cultural.

21. Las actuaciones relacionadas con la interpretación y difusión del patrimonio cultural del Parque Natural se desarrollarán, preferentemente, en el marco del Plan General de Bienes Culturales y, en particular, en relación con el Programa de Cooperación para el Desarrollo Regional.

22. La Consejería de Medio Ambiente promoverá la colaboración con la Consejería de Cultura, así como con particulares, para establecer las medidas necesarias que garanticen la protección de los yacimientos arqueológicos y cavidades kársticas localizadas en el ámbito de este Plan. En este sentido será preferente la limpieza, restauración y cerramiento de la Cueva de la Gitana.

23. Cualquier actuación autorizable que incluya movimientos de tierra tendrá en consideración la existencia de yacimientos arqueológicos y su rango de protección, adoptando las medidas cautelares de protección necesarias para su conservación.

3.2. Para la regulación de los aprovechamientos.

Con carácter general.

1. Los aprovechamientos tradicionales tendrán prioridad en casos de manifiesta incompatibilidad con usos recreativos y turísticos.

Para las actividades y aprovechamientos forestales.

2. La Consejería de Medio Ambiente fomentará la redacción de Planes Técnicos para realizar cualquier tipo de actuación, aprovechamiento o tratamiento selvícola en los terrenos forestales de titularidad privada, que deberá basarse en las disposiciones establecidas en la legislación andaluza en materia forestal así como en las disposiciones establecidas en el Porn y en este Plan.

3. Se utilizarán preferentemente tratamientos selvícolas que favorezcan la función protectora de la masa forestal ante procesos erosivos y la prevención contra incendios.

4. En la medida de lo posible se fomentarán los tratamientos preventivos frente a plagas, enfermedades e incendios forestales.

5. Las repoblaciones forestales estarán orientadas, principalmente, a aquellas zonas en donde no exista regeneración

natural, la cobertura vegetal sea insuficiente para garantizar la protección del suelo, o a zonas agrícolas con cultivos marginales o abandonados.

6. En las repoblaciones se emplearán preferentemente taxones autóctonos del Parque Natural, teniendo en cuenta la composición de la vegetación natural potencial del lugar, ateniéndose para ello a las directrices señaladas por la Consejería de Medio Ambiente.

7. En este sentido será prioritaria la implantación de los siguientes taxones en las tareas de repoblación del Parque Natural, con independencia de las soluciones concretas de cada área:

a) Especies arbóreas prioritarias para la reforestación: Quercus ilex subsp. ballota (encina), Quercus faginea (quejigo), Acer opalus subsp. granatense (arce), Juniperus thurifera (sabina albar), Sorbus aria, Sorbus domestica, Pinus nigra subsp. salzmannii (pino laricio), Pinus halepensis (pino carrasco), Populus alba, Populus nigra, Celtis australis (almez).

b) Especies prioritarias para la repoblación de matorral: Quercus coccifera (coscoja), Rhamnus alaternus (aladierno), Rhamnus lycioides subsp. lycioides (espino negro), Rhamnus alaternus subsp. myrtifolia, Rhamnus pumila, Rhamnus saxatilis subsp. saxatilis, Rhamnus x colmeiroi, Pistacia terebinthus (cornicabra), Juniperus oxycedrus subsp. oxycedrus (enebro), Juniperus sabina (sabina), Juniperus phoenicea subsp. phoenicea (sabina negra), Juniperus communis subsp. communis (sabina rastrera), Berberis vulgaris subsp. australis (agracejo), Cytisus scoparius subsp. reverchonii (hiniesta), Cytisus fontanesii, Genista longipes, Genista pumila subsp. pumila, Genista cinerea, Erinacea anthyllis, Vella spinosa, Lonicera arborea, Lonicera etrusca, Lonicera implexa, Lonicera periclymenum subsp. hispanica, Lonicera pyrenaica subsp. pyrenaica, Sambucus nigra (sauco), Rosa spp. (rosal), Crataegus monogyna (majoleto), Rubus ulmifolius (zarzamora), Ononis fruticosa, Retama sphaerocarpa (retama), Amelanchier ovalis, Cotoneaster granatensis (durillo, guillomo) y Ribes alpinum.

8. La Consejería de Medio Ambiente promoverá los trabajos de limpieza de áreas y líneas cortafuego cuando la densidad del matorral, la pendiente y el tipo de terreno lo permita.

9. Los tratamientos fitosanitarios, especialmente cuando afecten a especies incluidas en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, se realizarán preferentemente con métodos biológicos, y en su aplicación se tendrá en cuenta los efectos sobre el resto del ecosistema, evitándose, en la medida de lo posible, los tratamientos aéreos de las masas forestales.

10. En la preparación de los terrenos para la repoblación se utilizarán métodos que se adapten a las características del medio y técnicas como el ahoyado manual, faja de subsolado, la banqueta y la retroexcavadora.

11. En los tratamientos forestales se contemplará la sustitución de pies o rodales dispersos de especies alóctonas, por elementos propios de la vegetación del Parque Natural.

Para las actividades agrícolas.

12. La Consejería de Medio Ambiente otorgará las autorizaciones para los cambios de cultivo que así lo precisen en base a los siguientes criterios:

a) La vocación del suelo y su compatibilidad con el cultivo a desarrollar.

b) La significación ecológica del cultivo existente y de las especies de flora y fauna asociadas.

c) La recuperación de cultivos abandonados en suelo de vocación agrícola.

d) La implantación de sistemas agrosilvopastoriles.

e) La aplicación de técnicas de laboreo de conservación que favorezcan el mantenimiento del horizonte superficial del suelo y disminuyan los riesgos de erosión.

13. La forestación de terrenos agrícolas se considera prioritaria en áreas afectadas por cultivos marginales con procesos erosivos inminentes o pendientes pronunciadas.

14. La Consejería de Agricultura y Pesca, en colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, favorecerá la implantación de prácticas agroambientales conservacionistas y el desarrollo de campañas de información y formación al sector agrícola.

15. La Consejería de Agricultura y Pesca, fomentará la aplicación de las recomendaciones establecidas en el «Código de Buenas Prácticas Agrarias» con objeto de minimizar los impactos ambientales derivados de las prácticas agrícolas inadecuadas y en particular los riesgos de erosión y pérdida de suelo.

16. La Consejería de Agricultura y Pesca, a la hora de establecer criterios para la concesión de ayudas a la actividad agraria, deberá incluir la ponderación del grado de compromiso medioambiental de los beneficiarios, en orden al desarrollo de actuaciones que favorezcan el mantenimiento del equilibrio edáfico y la vegetación natural y en particular:

a) El abandono de cultivos arbóreos marginales.

b) La forestación de cultivos marginales en pendientes superiores al 20%.

c) El desarrollo de prácticas agrícolas que velen por el mantenimiento de la vegetación natural existente en la finca agrícola como setos, ribazos, linderos o ejemplares arbóreos aislados.

d) La implantación de prácticas agrícolas ecológicas.

17. Se prestará una atención especial a la conservación de los nidos de aves que se localicen dentro de los terrenos agrícolas.

18. Para la lucha contra plagas y enfermedades se utilizarán los métodos de control ecológicamente más respetuosos y en particular los de tipo biológico, biotécnicos, culturales, físicos o genéticos, excepto en aquellos casos en los que los métodos disponibles no garanticen el control de la plaga o enfermedad.

19. Los cultivos de almendro que se desarrollen en terrenos con una pendiente media igual o superior al 15% tenderán a realizar prácticas de conservación.

Para los aprovechamientos ganaderos.

20. La gestión y ordenación del aprovechamiento ganadero deberá realizarse en base a un Programa de Aprovechamiento Ganadero que deberá basarse en la capacidad de carga de cada uno de los montes del Parque Natural y que será elaborado por la Consejería de Medio Ambiente en colaboración con la Consejería de Agricultura y Pesca y los titulares y ganaderos implicados. Dicho Programa deberá establecer la carga ganadera máxima para cada monte, así como el sistema y períodos de aprovechamiento que mejor se adapte a cada uno.

21. El Programa de Aprovechamiento Ganadero deberá elaborarse en base a las siguientes directrices:

a) Para determinar la capacidad de carga de cada monte y fijar las cargas ganaderas asumibles, se tendrán en cuenta tanto las características productivas del medio, como la presencia de otros aprovechamientos forestales o cinegéticos.

b) Deberá establecer el sistema de aprovechamiento que mejor se adapte a cada monte en función de la raza de la cabaña ganadera, la productividad de los pastos, la fragilidad del medio ante procesos erosivos, la existencia de especies botánicas endémicas y amenazadas o plantas nutricias de lepidópteros amenazados, así como de repoblaciones recientes.

22. Para la adjudicación de los aprovechamientos de pastos, la Consejería de Medio Ambiente valorará de forma prioritaria que el sistema de manejo propuesto para el ganado sea acorde con la conservación de los pastos, respetando los cercos y zonas de exclusión ganadera.

23. En las zonas que se determinen como perímetro de repoblación, de regeneración natural de la vegetación o de zonas con riesgo de erosión, se establecerán condiciones adicionales para su aprovechamiento ganadero, que podrán abarcar su acotamiento total o su acotamiento restringido al ganado caprino permanente o estacional, salvo en el caso de programas de empleo controlado de dicha cabaña como

mecanismo de defensa frente a incendios forestales, para lo que se podrán establecer acuerdos con los ganaderos.

24. Las zonas de exclusión ganadera se establecerán preferentemente sobre la base de los siguientes criterios:

a) En áreas con procesos de erosión y pérdida de suelo manifiesta.

b) En zonas donde se localicen especies de flora endémica, amenazada o plantas nutricias de lepidópteros amenazados.

c) En zonas afectadas por trabajos recientes de repoblación o regeneración de la cubierta vegetal.

Para las actividades cinegéticas.

25. La Consejería de Medio Ambiente favorecerá las poblaciones que se encuentren en situaciones regresivas como es el caso de las especies de caza menor y en particular la perdiz y el conejo, para las que podrá establecer zonas de reserva, vedas de caza o actuaciones de repoblación.

26. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o llevar a cabo actuaciones de control sobre poblaciones de especies silvestres y cinegéticas cuando ejerzan una afección negativa para el resto de la fauna silvestre, cosechas, ganados, bienes o personas. Para ello deberán realizarse estudios previos sobre la demografía de las poblaciones a controlar.

27. En caso de dicha autorización, la Consejería de Medio Ambiente deberá establecer las condiciones oportunas en cuanto a métodos, zonas y períodos a los que habrán de ajustarse las actuaciones de control.

28. La Consejería de Medio Ambiente garantizará la información de los períodos hábiles de caza así como las fechas de monterías y ojeos notificados por los titulares o promotores de los cotos.

29. Se establecerán las medidas oportunas para que durante el transcurso de la actividad cinegética no se interfiera en el uso público del espacio natural.

3.3. Para el uso público y la educación ambiental.

Con carácter general

1. La práctica y el desarrollo de las actividades de uso público y educación ambiental se realizará asegurando la conservación del patrimonio natural y cultural del Parque Natural.

2. Será prioritario que el Parque Natural cuente con una oferta de instalaciones, servicios y actividades de uso público que asegure la dotación mínima de equipamientos básicos definidos por la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo al modelo de uso público que se establecerá en el Programa de Uso Público de este espacio natural protegido y aplicando criterios de calidad de los servicios.

3. Se aprovecharán al máximo las infraestructuras y equipamientos de uso público del Parque Natural así como otras infraestructuras existentes como Oficinas de Información Municipal y Turismo para la difusión de material informativo e interpretativo del Parque Natural. Para ello la Consejería de Medio Ambiente promoverá acuerdos con los Ayuntamientos y otras entidades como la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte para el uso compartido de las instalaciones existentes.

4. Se procurará que el desarrollo del uso público sea acorde a las tendencias de un turismo respetuoso con el medio rural.

5. La Consejería de Medio Ambiente tomará las medidas oportunas para evitar la congestión de las zonas del Parque Natural con mayor presión de visitantes y extremará las medidas de vigilancia en las épocas y lugares más frecuentados.

6. Se buscará que la práctica de actividades, el contenido de los equipamientos y la prestación de servicios se realicen con una intención educativa, como mecanismo para fomentar el acercamiento del visitante al patrimonio natural y cultural, aumentar su concienciación medioambiental y mejorar su comprensión sobre el espacio en el marco de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

7. Se promoverán acuerdos entre centros escolares, agencias de viaje y otros colectivos que permitan disminuir la estacionalidad de las visitas mediante la programación de una oferta homogénea a lo largo de todas las estaciones del año.

8. Se promoverá la gestión indirecta de los equipamientos de uso público, buscando fórmulas para el fortalecimiento de las organizaciones empresariales locales para la prestación de servicios asociados al uso público.

9. Se realizarán programas específicos de Educación Ambiental, para ser desarrollados in situ, aprovechando el contacto directo con los recursos naturales y culturales y dirigidos a la población escolarizada, la población local y al público visitante.

10. Se realizarán programas de comunicación e identidad que fomenten el conocimiento de los valores naturales y culturales, informen sobre aspectos relativos al uso público y difundan la normativa vigente, de forma que clarifique las conductas recomendables y las condiciones para la realización de actividades en el espacio natural protegido.

11. Se fomentará la designación del «día del Parque Natural Sierra María-Los Vélez», como mecanismo para impulsar la realización de actividades ligadas al conocimiento del espacio protegido, dirigido especialmente a la población de la comarca.

Para las actividades, servicios y equipamientos de uso público.

12. La rehabilitación y reutilización del patrimonio edificado primará sobre la construcción de nuevos edificios para albergar equipamientos.

13. El diseño y funcionamiento de los equipamientos deberá responder a un conjunto de «buenas prácticas ambientales» que abarcará aprovechamiento energético, uso de energías renovables, racionalización del uso del agua, gestión de residuos, reducción del empleo de productos nocivos e integración en el medio. Se promoverá la arquitectura bioclimática para aprovechar los factores ambientales desde el propio diseño del edificio.

14. Se procurará que los equipamientos de uso público tengan una ubicación de acceso fácil y buena accesibilidad general, incluyendo acondicionamiento para personas con minusvalías.

15. Se asegurará la adecuación de la red de senderos ofertados por la Consejería de Medio Ambiente, mejorando las condiciones para su recorrido y desarrollando un mantenimiento adecuado a su uso.

16. Todos los equipamientos de uso público deberán estar al servicio del desarrollo de los programas de educación ambiental.

17. La implantación y mejora de la señalización se realizará de manera racional y tendrá como objeto facilitar al público el uso y disfrute del Parque Natural, así como la difusión de la normativa que contribuya al uso racional de los recursos.

18. Se establecerán mecanismos de supervisión y control de las actividades que se lleven a cabo, los cuales asegurarán el cumplimiento de la normativa establecida para el desarrollo de las mismas en el presente documento.

3.4. Para la investigación.

1. Las entidades públicas y privadas que desarrollen líneas de investigación en el marco del Parque Natural actuarán bajo los principios de coordinación y colaboración y prestarán una especial atención a las líneas de investigación prioritarias establecidas en el marco de este Plan.

2. Serán prioritarios los proyectos y actividades de investigación y desarrollo tecnológico que se diseñen, planifiquen y desarrollen dentro de las líneas programáticas, objetivos y prioridades definidos en el planeamiento de la Comunidad Autónoma en materia de investigación y medio ambiente.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, se consideran prioritarias las siguientes líneas de investigación:

a) Caracterización de las poblaciones de especies de flora y fauna amenazadas, endémicas o de interés en el ámbito del Parque Natural que permita establecer las medidas de gestión necesarias para su conservación.

b) Seguimiento de las poblaciones de rapaces y técnicas de reintroducción.

c) Caracterización de la fauna asociada a las cavidades kársticas del Parque Natural y en particular de las poblaciones de murciélagos e invertebrados.

d) Seguimiento de los efectos del establecimiento de vallados y acotados al aprovechamiento ganadero en la dinámica de las poblaciones de la flora endémica y amenazada.

e) Técnicas de mejora, restauración y manejo de las formaciones forestales y seguimiento de las actuaciones desarrolladas.

f) Técnicas de micorrización para favorecer reforestaciones.

g) Caracterización espacial de los suelos en cuanto a riesgos de erosión y pérdidas de suelo, técnicas para el control y disminución de los procesos erosivos y potencialidades para su conservación, regeneración y aprovechamientos productivos.

h) Caracterización del régimen hídrico y en particular del estado de los manantiales y acuíferos.

i) Efectos de la actividad cinegética sobre el funcionamiento de los ecosistemas y dinámica de las poblaciones de fauna silvestre.

j) Caracterización de la capacidad de carga ganadera del Parque Natural.

k) Potencialidades de la agricultura y ganadería ecológica así como viabilidad para la transformación y comercialización de los productos derivados.

l) Viabilidad para aumentar el recurso alimenticio de la cabaña ganadera mediante la siembra de leguminosas.

m) Introducción de sistemas agrosilvopastoriles.

n) Identificación de la oferta y demanda existente y potencial de actividades de tipo turístico-recreativo y su repercusión en el patrimonio natural y cultural.

o) Estudio de la potencialidad de la recogida de aromáticas y hongos y la transformación y comercialización de los productos derivados.

p) Estudio de las potencialidades y oportunidades de aprovechamiento de energías renovables.

q) Estudios de viabilidad para la restauración y rehabilitación del patrimonio histórico-cultural con fines socioculturales.

4. Los estudios científicos que tengan lugar se realizarán preferentemente mediante fórmulas de convenio con instituciones tanto públicas como privadas dedicadas a la investigación cuyos objetivos se adecuen a los establecidos para el Parque Natural, así como en colaboración con aquellos particulares con capacidad investigadora acreditada.

5. Los trabajos de investigación que impliquen el censo de aves se realizarán siguiendo las bases metodológicas que establezca a tal efecto la Consejería de Medio Ambiente para favorecer la normalización de los datos que se generen.

3.5. Para el seguimiento de la planificación y administración del Parque Natural.

1. Se llevará a cabo un seguimiento anual de las actividades realizadas, recursos económicos y materiales relacionados con el Parque Natural, así como de las Líneas de Actuación conforme a lo establecido en el apartado 4.1.3. del presente Plan.

2. Se promoverá la coordinación con otras Administraciones e Instituciones vinculadas al Parque Natural para una correcta gestión del espacio.

3. Se deberán establecer los mecanismos necesarios para asegurar el intercambio de información y experiencias con otros espacios protegidos que presenten características comunes.

4. Se potenciará la participación del Parque Natural en los foros que traten temas relacionados con los distintos aspectos de este espacio protegido.

4. NORMATIVA

4.1. Vigencia, adecuación y seguimiento.

4.1.1. Vigencia.

El presente Plan tendrá una vigencia de ocho años, susceptible de ser prorrogada por un plazo no superior a otros ocho años.

4.1.2. Adecuación.

1. Durante su vigencia, el contenido del Plan podrá ser sometido a modificación de alguna o algunas de las partes que lo constituyen, o a un procedimiento de revisión del conjunto del mismo.

2. Modificación:

a) La modificación del Plan supone cambios concretos de alguno o algunos de sus contenidos, tratándose de ajustes puntuales que no alteran sustancialmente la gestión del espacio.

b) El Plan podrá ser modificado a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, bien a iniciativa propia o por acuerdo motivado del órgano colegiado de participación competente, aprobado por mayoría absoluta de sus miembros. La modificación se someterá al trámite simultáneo de información pública y audiencia a los intereses sociales e institucionales implicados.

c) La aprobación de la modificación corresponderá al titular de dicha Consejería cuando se refiera únicamente a materias competencia de medio ambiente y al Consejo de Gobierno en los demás casos.

3. Revisión:

a) La revisión del Plan implica un examen del mismo en su conjunto y lleva implícito el establecimiento de nuevas pautas para la gestión del espacio.

b) El Plan podrá ser revisado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, cuando se lleve a cabo una revisión del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural.

c) La revisión del Plan se llevará a cabo siguiendo los mismos trámites establecidos para su elaboración y aprobación.

4.1.3. Seguimiento.

Para el seguimiento de la ejecución del presente Plan, la Consejería de Medio Ambiente evaluará el grado de ejecución de las Líneas de Actuación contenidas en el apartado 5.

4.2. Normas relativas a usos y actividades.

4.2.1. Actividades y aprovechamientos forestales.

1. Residuos derivados de tratamientos selvícolas.

Se deberá asegurar la retirada de los residuos derivados de tratamientos selvícolas con objeto de evitar la aparición de plagas y enfermedades y disminuir al máximo los riesgos de incendio. En particular se cumplirán las siguientes consideraciones:

- La madera comercializable será apilada en zonas accesibles para su retirada, como bordes de caminos o pistas forestales.
- Los residuos no comercializables deberán ser apilados en lugares establecidos para su eliminación por astillado y las astillas serán esparcidas, en su caso, de forma conveniente.
- La quema de los residuos no comercializables sólo podrá realizarse cuando no sea posible llevar a cabo las medidas anteriores y sea justificado técnicamente y siempre bajo seguimiento de la Consejería de Medio Ambiente.

2. Cortas de regeneración.

Las cortas de regeneración se desarrollarán por el método selvícola que en cada caso asegure los mínimos riesgos de erosión y de impacto paisajístico.

3. Repoblaciones:

a) Sólo se permitirán los métodos de preparación del terreno que no modifiquen de forma notable la estructura del suelo y sean respetuosos con el resto de los recursos naturales, evitándose en todo caso los métodos de preparación que incrementen gravemente los procesos erosivos.

b) No se podrá eliminar, de forma sistemática, la vegetación natural arbustiva o herbácea existente.

c) La disposición de los plantones sobre el terreno se realizará siguiendo la pauta más natural posible.

d) Las repoblaciones se realizarán con carácter multiespecífico y utilizando especies representativas de diferentes estratos (arbóreas, arbustivas y herbáceas).

e) Las repoblaciones deberán ser valladas para asegurar su crecimiento y evitar el ramoneo por el ganado.

4. Aprovechamientos de recursos forestales maderables:

a) Los aprovechamientos madereros se condicionarán al aprovechamiento integral del monte, quedando ceñidos al período comprendido entre el 1 de octubre y el 30 de abril, incluido el de los pies derribados por causas naturales.

b) En cualquier caso, no estará permitido la corta de los pies que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- Que sean sustento de plantas trepadoras o que contribuyan a crear hábitats específicos.
- Que sean excepcionales por tener alguna especial significación natural, cultural o histórica, excepto aquéllos que estén muertos o su estado entrañe peligro para la salud del resto de la masa forestal o para las personas.
- Que al producirse su apeo o arrastre pueda afectar a los endemismos vegetales o especies de flora amenazada.
- Que estén en lugares de pendiente acusada y no tengan asegurada su sustitución o puedan causar daños graves en el arrastre.

5. Aprovechamientos de recursos forestales no maderables.

La recolección de hongos no se podrá realizar con las siguientes prácticas:

a) Remover el suelo de forma que se altere o perjudique la capa vegetal superficial, salvo autorizaciones.

b) Usar cualquier herramienta que altere de forma indiscriminada la parte vegetativa del hongo o la capa superficial del suelo, tales como hoces, rastrillos, escardillos y azadas.

6. Recolección de plantas aromáticas:

a) La recolección de plantas aromáticas se realizará mediante la corta de brotes jóvenes del año, procedentes de matas o plantas de especies que no constituyan especies amenazadas o endemismos del Parque Natural.

b) En cualquier caso, cualquiera que sea la recolección que se realice, no dañará las propiedades físicas de las especies ni pondrá en peligro su regeneración o reproducción, permitiendo que se mantenga en cada individuo partes vegetativas o reproductivas que aseguren su potencial reproductivo.

4.2.2. Actividades agrícolas.

1. Laboreo del suelo:

a) El laboreo de suelos en pendiente deberá realizarse siguiendo las curvas de nivel del terreno.

b) Las labores agrícolas deberán practicarse de forma respetuosa con el mantenimiento de la estabilidad y estructura natural del suelo y en particular, en los terrenos donde la pendiente sea mayor al 15% y se detecten problemas erosivos severos, se aplicarán técnicas de laboreo de conservación.

2. Transformaciones agrarias:

a) No estará permitida la eliminación de cultivos arbóreos en terrenos agrícolas con una pendiente media superior al 20% o que presenten problemas erosivos severos o que por sus características sean susceptibles de sufrir fenómenos de erosión.

b) Los titulares de terrenos agrícolas que pretendan realizar transformaciones agrarias que impliquen un incremento del consumo de recursos hídricos, deberán presentar, junto con la solicitud de autorización, un informe del Organismo de Cuenca, donde se justifique debidamente la existencia de recursos hídricos de adecuada calidad, así como informe de un técnico competente que justifique la viabilidad económica de la transformación y de la inexistencia de afecciones directas, indirectas o sinérgicas al medio ni a otros usuarios que pudiesen resultar afectados.

4.2.3. Aprovechamientos ganaderos.

1. Informe de aprovechamiento ganadero:

a) Los titulares de los aprovechamientos ganaderos de las explotaciones que no dispongan de Plan Técnico o Proyecto de Ordenación de Montes aprobado, deberán entregar en la Consejería de Medio Ambiente un Informe de Aprovechamiento Ganadero que incluya la siguiente información:

- Datos del propietario del rebaño.
- Sistema de pastoreo.
- Superficie de las zonas estacionales de pastoreo así como épocas de entrada y salida de dichas superficies.
- Volumen de alimento complementario aportado por los ganaderos.
- Carga ganadera anual y estacional de cada superficie.

b) Dicho informe deberá ser renovado anualmente y entregado a la Consejería de Medio Ambiente en el caso de que se produzcan cambios en cualquiera de los datos señalados en el apartado anterior.

2. Cabaña ganadera:

a) En los casos de cabañas mixtas, el número de cabezas de caprino se limitará a las mínimas para asegurar el destete, que se estima en el 5% del total de las cabezas de dicha cabaña ganadera.

b) Dicho porcentaje podrá ser variado de acuerdo con el Programa de Aprovechamiento Ganadero, que podrá establecer porcentajes distintos para aquellas zonas con vocación para este tipo de ganado, siempre y cuando no vaya en detrimento de los valores naturales.

3. Limitaciones al aprovechamiento ganadero.

En circunstancias excepcionales, cuando las condiciones biológicas, sanitarias o medioambientales así lo aconsejen, la Consejería de Medio Ambiente, de manera justificada, establecerá limitaciones a los aprovechamientos ganaderos, según zonas o especies y de manera temporal o permanente. En dicho caso, la Consejería de Medio Ambiente asesorará sobre las alternativas a estos recursos.

4. Explotaciones avícolas intensivas:

a) Deberán situarse a más de 1 km de distancia de núcleos de población, de otras explotaciones ganaderas intensivas existentes, de vías principales de comunicación, de senderos de uso público y de cortijos aislados.

b) En el caso de cortijos aislados esa distancia se podrá reducir, previa autorización del propietario, hasta la distancia de retranqueo obligatoria que establezca el planeamiento urbanístico.

4.2.4. Uso público, turismo rural y turismo activo.

1. Autorizaciones:

a) Las peticiones de autorización para particulares y asociaciones, así como por empresas cuya actividad no esté regulada por normativa vigente específica, deberán incluir como mínimo:

- Datos del solicitante o del grupo que va a realizar la actividad y de su responsable.
- La descripción detallada de la actividad para la que se requiere la autorización.
- La identificación de los equipos, infraestructuras y dotaciones en caso de que se requieran para el desarrollo de las actividades y que sea necesario trasladar al espacio natural.

- Número máximo de personas que participarán en la actividad.
- Fechas o período en el que se pretende llevar a cabo la actividad.
- Lugar donde se efectuará la actividad y descripción del itinerario concreto en las actividades que lo requieran.
- Cuando la actividad en cuestión afecte a terrenos de titularidad privada se deberá incluir así mismo autorización expresa de los titulares de los mismos.

La Consejería de Medio Ambiente podrá exigir documentación adicional o fijar condiciones particulares para el desarrollo de la actividad en circunstancias que así lo aconsejen.

Las solicitudes de autorización deberán presentarse al menos 15 días hábiles antes de la fecha prevista para el inicio de la actividad. En caso de no ser notificada la resolución en dicho plazo, podrá entenderse estimada la solicitud de autorización.

b) La Consejería de Medio Ambiente estará exenta de responsabilidad por accidentes producidos como consecuencia de la actividad que se autoriza.

2. Acceso y tránsito:

a) Con carácter general, el acceso y tránsito de visitantes será libre por los viales de la red pública de caminos según la normativa vigente, exceptuando los que presenten señalización que indique una restricción o limitación de paso.

b) La Consejería de Medio Ambiente podrá limitar o restringir, en general, a los visitantes o a cierto tipo de transporte, de forma eventual o permanente, el acceso por cualquier camino público cuando exista causa justificada por impacto ambiental, incompatibilidad del uso con la conservación, con los trabajos forestales o de aprovechamiento de los recursos y por motivos de riesgo a las personas.

c) Como medida de precaución, la Consejería de Medio Ambiente podrá realizar la clasificación de los caminos en función del uso, y establecer una regulación específica del tránsito por los mismos.

d) La Consejería de Medio Ambiente podrá limitar el uso de los equipamientos básicos o limitar su acceso por alguna de las siguientes causas:

- Cuando la presión de la demanda sobrepase la capacidad de acogida de los equipamientos.
- Temporalmente, por fenómenos naturales extremos o para evitar los riesgos de incendio durante los períodos secos.
- Por cualquier otra circunstancia que pudiera poner en peligro hábitats o recursos objeto de la política de conservación del espacio natural protegido o inferir riesgos a los visitantes.
- Para operaciones de mantenimiento del equipamiento, en el caso de que la Consejería de Medio Ambiente sea titular de dicho equipamiento.

3. Acampada:

a) Será necesario que los grupos que usen los campamentos juveniles estén siempre acompañados por un responsable.

b) En áreas recreativas y lugares permitidos para acampar sólo se podrá encender fuego con el fin de cocinar, en las dotaciones específicamente previstas, durante la época permitida en caso de que ésta esté prevista y con la precaución debida para evitar su propagación.

4. Actividades de montaña:

a) Las Asociaciones y Clubes Deportivos de montañismo o escalada que quieran desarrollar actividades en el ámbito del Parque Natural podrán solicitar un permiso anual, siendo responsables de las actividades que afecten al mismo el Presidente y la Junta Directiva, en el que deberán especificar la relación de federados que participen (máximo de 20 personas por actividad), DNI de cada uno, programación de actividades y responsable de grupo. La realización de cada actividad deberá notificarse a la Dirección del Parque Natural con una semana de antelación.

b) Los recorridos se ceñirán a la red viaria de uso público.

c) El paso «campo a través» estará justificado sólo en zonas de montaña y con ausencia de caminos.

d) Solo se permite con autorización la pernocta en zonas habilitadas para ello.

e) Se prohíbe expresamente: Encender fuego, producir ruidos que molesten a la fauna y recoger fósiles o recolectar plantas.

f) La escalada será viable todo el año en las placas localizadas encima del abrigo de La Fuente de Los Molinos. En el resto de las zonas se considera período crítico para el desarrollo de la actividad desde marzo a septiembre (7 meses), excepto en la zona de Las Muelas cuyo período crítico será entre el 15 de diciembre y el 30 de septiembre (9,5 meses).

g) Dichos períodos podrán modificarse en función de las variaciones fenológicas de las especies que pudiesen resultar afectadas.

h) Para establecer la regulación específica de las actividades de montaña, la Dirección del Parque Natural en conjunto con la Federación Andaluza de Montañismo y dentro del Convenio marco de colaboración establecido entre esta institución y la Consejería de Medio Ambiente, podrán desarrollar:

- Designación de las zonas apropiadas para la práctica de montañismo o escalada.
- Establecimiento de las medidas de seguridad.
- Establecimiento de condiciones y regulaciones para el desarrollo de la actividad.

5. Espeleología:

a) Las personas o grupos pertenecientes a federaciones, clubes o asociaciones espeleológicas oficialmente reconocidas podrán acceder a todas las cavidades menos a las expresamente prohibidas, y en particular, a las cuevas con arte rupestre declaradas Bienes de Interés Cultural. Durante la actividad, el practicante deberá portar documentación acreditativa de su afiliación que será mostrada cuando lo requieran los agentes de medio ambiente.

b) Las visitas organizadas por empresas turísticas podrán acceder sólo a las cavidades expresamente designadas para ello, según criterios de seguridad para el medio, y de facilidad de acceso para las personas sin necesidad de conocimientos previos ni equipo especial.

c) Los visitantes particulares podrán entrar sólo a las cavidades permitidas en las visitas organizadas para lo que requerirá una notificación a la Consejería de Medio Ambiente.

d) Para establecer la regulación específica de las actividades de espeleología, la Dirección del Parque Natural en conjunto con la Federación Andaluza de Espeleología (FAE) y dentro del Convenio marco de colaboración establecido entre esta institución y la Consejería de Medio Ambiente, podrán desarrollar:

- Designación de las zonas apropiadas para la práctica de la espeleología.
- Establecimiento de las medidas de seguridad.
- Establecimiento de condiciones y regulaciones para el desarrollo de la actividad.

e) Cualquier empresa, club, asociación o federación que organice actividades espeleológicas deberá preparar y activar los planes de emergencia y evacuación que sean necesarios en caso de accidente o de otra circunstancia que lo demande, de acuerdo con la normativa vigente.

f) Los monitores que acompañen a los grupos deberán tener alguna de las titulaciones, formación o autorización previstas en el Anexo VI o en la Disposición Transitoria Sexta del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo.

6. Actividades aeronáuticas:

a) No se autorizarán áreas de despegue ni de aterrizaje en aquellos enclaves en los que pudiera suponer un perjuicio para la conservación de especies de flora y fauna incluidas en los catálogos de especies amenazadas.

b) La Consejería de Medio Ambiente podrá restringir las actividades de vuelo en zonas o períodos concretos cuando pueda suponer alteración a la fauna y especialmente en épocas de cría, así como cerrar definitivamente áreas de despegue y aterrizaje por motivos de conservación.

c) En la realización de actividades aeronáuticas consideradas compatibles: Parapente, ala delta, vuelo sin motor y globo aerostático, se prohíbe despegar, sobrevolar o aterrizar a menos de 500 metros de lugares de anidamiento y cría de aves rapaces del 1 de diciembre al 31 de agosto, así como en las zonas expresamente excluidas por aplicación de la normativa de protección de especies silvestres y hábitats.

7. Vehículos terrestres a motor:

a) En caminos de tierra, la velocidad máxima será de 40 km/h salvo indicación que establezca un límite diferente.

b) Los vehículos no podrán salirse de los caminos, excepto en los lugares previstos para ello.

c) Cuando se empleen vehículos todoterreno para la observación de la fauna se seguirán las siguientes condiciones:

- La distancia mínima a los animales será de 100 m.
- No se producirán ruidos o sonidos estridentes que puedan perturbar la fauna.
- No se arrojarán alimentos ni se realizarán cebados.
- No se interceptará el movimiento de los animales observados.
- No se circulará a más de 20 km/h en las inmediaciones de los animales.
- No se utilizará iluminación artificial alguna.
- No se utilizará ningún sistema de atracción, captura o repulsión de animales.

8. Esparcimiento:

a) El esparcimiento incluye aquellas actividades que se desarrollan en las áreas recreativas y son propias de las funciones esenciales de estos equipamientos complementarios.

b) Sólo se podrá encender fuego con el fin de cocinar, en las dotaciones habilitadas específicamente para esta finalidad, durante la época permitida en caso de que ésta esté prevista y con la precaución debida para evitar su propagación, utilizando como combustible leña o carbón.

c) La leña cortada que se ofrece para su uso en las barbacoas no puede sacarse fuera de las áreas recreativas.

d) No podrá encenderse fuego fuera de las barbacoas.

9. Romerías y otras concentraciones de carácter popular.

Las romerías y demás concentraciones de carácter popular que se vengan realizando de manera continuada durante más de diez años, sólo requerirán ser notificadas a la Consejería de Medio Ambiente que podrá establecer condiciones para su realización con el fin de reducir impactos ambientales.

4.2.5. Actividades de investigación.

1. Requisitos del proyecto y personal investigador.

Para obtener la autorización, junto a la solicitud, habrá que entregar una memoria en la que se detalle:

a) Breve Currículum Vitae del grupo de investigación, así como el Currículum Vitae completo de los investigadores y colaboradores que participen en el Proyecto de Investigación.

b) Objetivos, material disponible, metodología, plan de trabajo y duración completa de la actividad, así como las fases en la que se divida.

c) Relación de la infraestructura necesaria para la realización del proyecto y su ubicación.

d) Presupuesto y fuente de financiación.

e) Cartografía del área de trabajo que abarca el proyecto, de cara a la evaluación previa de posibles afecciones o restricciones.

f) Estimación del posible impacto sobre el medio biótico y abiótico.

2. Acreditaciones del Equipo Investigador:

a) Todo el personal investigador deberá estar en posesión de una acreditación expedida por la Consejería de Medio Ambiente.

b) Serán personales e intransferibles, de duración no superior a la del proyecto de investigación y podrá ser solicitada por parte de los agentes y técnicos de la Consejería de Medio Ambiente durante el desarrollo de sus actividades dentro del Parque Natural.

c) En caso de incumplir las condiciones establecidas para la investigación, la Consejería de Medio Ambiente podrá retirar dichas autorizaciones.

d) El personal de investigación deberá contar con las pertinentes autorizaciones de los propietarios en los casos en los que la investigación afecte a propiedades privadas.

3. Seguimiento de la Investigación:

a) El control y seguimiento de los proyectos de investigación serán asumidos por las entidades o particulares responsables de la investigación, con independencia de las decisiones que en este sentido, pueda adoptar la Consejería de Medio Ambiente.

b) El responsable del proyecto deberá remitir un informe de seguimiento, de carácter periódico acorde a la duración del proyecto, que deberá tener el visto bueno de la Consejería de Medio Ambiente, en el que se detallen los resultados obtenidos, así como las previsiones para las siguientes anualidades.

c) A la finalización de la actividad investigadora, el responsable deberá remitir un informe completo y detallado de la metodología, resultados y conclusiones obtenidas. La Consejería de Medio Ambiente podrá utilizar dicha información para establecer objetivos relacionados con la evaluación y seguimiento del espacio protegido.

d) Una vez finalizada la investigación, será obligatoria la visita al área de estudio del responsable del proyecto con personal de la Consejería de Medio Ambiente, y en caso que se hayan producido daños como consecuencia de la investigación, se procederá por parte del grupo de investigación a la restauración de las condiciones originales.

4.2.6. Infraestructuras de telecomunicaciones.

1. Instalación de nuevas antenas.

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente, para la instalación de nuevas antenas se adoptará como modelo aquélla que en cada momento sea la más adecuada por su funcionalidad e integración paisajística, con vistas a minimizar su impacto visual.

2. Antenas en Zonas de Reserva.

Para la autorización de nuevas antenas en las localizaciones de las Cumbres del Gabar y Maimón Chico se atenderán los siguientes requisitos:

a) Se deberán instalar preferentemente sobre soportes ya existentes que deberán ser compartidos. Excepcionalmente, y cuando esté debidamente justificado por razones de inviabilidad técnica, se podrán instalar nuevos soportes con un máximo de dos en cada una de las localizaciones anteriormente referidas.

b) Deberán declararse de interés público para la población.

4.2.7. Infraestructuras viarias.

1. Apertura de nuevas vías:

a) Podrán autorizarse nuevas vías en los siguientes casos:

- Cuando resulten imprescindibles para el desarrollo de los trabajos selvícolas y de repoblación o para la prevención o extinción de incendios.
- Cuando se justifique su necesidad para mejorar la explotación de los recursos existentes en las fincas privadas,

debiéndose justificar el uso de la vía en función de tales aprovechamientos.

- Cuando sean necesarias para el desarrollo de actividades de interés público, ya sean culturales, científicas o recreativas.

- Cuando sea necesario para acceder a las instalaciones autorizadas o que se autoricen en virtud del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

- Cuando por razones de seguridad para la población o las especies naturales hubiera que sustituir el tránsito por alguno de los caminos existentes.

b) En cualquier caso, el promotor deberá justificar su necesidad por la inexistencia de vías cercanas que puedan ofrecer el mismo servicio.

2. Requisitos generales para nuevas vías o trabajos de modificación o reparación de las existentes:

a) En el trazado longitudinal de la vía no se permitirán pendientes de más del 10%. En los casos en los que estas condiciones no puedan cumplirse por las características del terreno, deberá verificarse que existan medidas para la estabilización de los taludes y su integración paisajística.

b) Deberán acondicionarse cunetas, vados o tuberías que permitan la evacuación normal de las aguas de escorrentía y el paso de las aguas fluyentes, tanto en el drenaje longitudinal como transversal de la infraestructura lineal.

c) Deberán crearse los pasos necesarios para asegurar el libre tránsito de la fauna durante y después de la ejecución de la obra.

d) Se deberán incluir medidas que minimicen el impacto ecológico y paisajístico durante la obra así como medidas de restauración de las zonas que se vean afectadas una vez finalizada la actuación.

e) En caso de afección justificada a zonas no alteradas, el promotor deberá proponer las necesarias medidas compensatorias que serán evaluadas por la administración.

4.2.8. Infraestructuras energéticas.

1. Nuevos tendidos eléctricos:

a) Deberán ser subterráneos a su paso por el Parque Natural. En caso de que se demuestre inviable tanto técnica como ambientalmente, podrá permitirse el tendido aéreo mediante líneas trenzadas recubiertas, siempre y cuando no se trate de líneas eléctricas de alta tensión que deberán ser siempre subterráneas.

b) Los proyectos de instalación de nuevos tendidos eléctricos deberán incorporar medidas de integración que minimicen el impacto ecológico y paisajístico de dicha actuación.

c) Con carácter general, y cuando existan otras líneas eléctricas en las zonas por las que se considere compatible la construcción de nuevos tendidos eléctricos, el trazado de éstos se hará de forma que discurran lo más cercanas posible a las existentes, con vistas a reducir la incidencia de las mismas. Se contemplará la posibilidad de hacerlos apoyados en el trazado de las carreteras, caminos o cortafuegos.

d) En las zonas de relieve accidentado, las líneas se trazarán, siempre que sea técnicamente posible, siguiendo los valles antes que siguiendo las cumbres.

e) Los trazados se realizarán preferentemente fuera de las áreas de alto valor paisajístico, evitando en cualquier caso, y en la medida de lo posible, las obras y talas que habitualmente conllevan estas infraestructuras.

f) La instalación de tendidos eléctricos aéreos se realizará fuera de un radio de 500 metros de distancia a las áreas de nidificación de las aves incluidas en las categorías de «en peligro de extinción» y «vulnerable», según la normativa vigente.

g) Los trazados de redes de transporte sólo se autorizarán cuando no exista posibilidad de trazado alternativo fuera del espacio.

2. Eliminación de los Trazados No Funcionales.

Los tendidos eléctricos que dejen de ser funcionales deberán ser retirados por el titular de la línea.

3. Señalización de los Cables de Tierra.

Con la finalidad de disminuir los impactos negativos que se producen sobre la avifauna, en las líneas con cables de tierra, la Consejería de Medio Ambiente podrá establecer para los tramos correspondientes las medidas necesarias para una correcta señalización de los mismos.

4.2.9. Edificaciones.

1. Tal como se establece en el apartado 5.3.8.1. del Plan de Ordenación de Recursos Naturales, en materia de edificaciones se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Plan.

2. Construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones:

a) La construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones deberá cumplir como mínimo los requisitos que se establecen a continuación, sin perjuicio de aquellos otros que pueda establecer el planeamiento urbanístico.

b) Para justificar la superficie mínima de parcela se tendrá en cuenta la catalogación catastral vigente a fecha de aprobación del presente Plan, no teniendo efecto las segregaciones parcelarias posteriores.

c) En caso de explotaciones con más de una parcela se podrán agrupar las necesarias a efectos de justificar la superficie mínima exigida. De dicha agrupación se efectuará la correspondiente inscripción registral mediante nota marginal que especifique la vinculación de las parcelas agrupadas a efectos de edificabilidad.

d) La construcción de viviendas familiares ligadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Superficie mínima de parcela:

200 Ha para las explotaciones forestales.
10 Ha para las explotaciones agrícolas de secano.
1 Ha para las explotaciones agrícolas de regadío.

- Las distancias mínimas de separación a linderos, vías pecuarias, caminos y cauces se realizarán según la normativa vigente.

- Superficie total máxima edificable: 250 m^2.

- Altura máxima: Planta baja y una altura.

- No se autorizarán edificaciones de nueva planta de viviendas familiares asociadas a la explotación, cuando en la misma finca exista ya otra, habitada o no.

e) La construcción de naves y almacenes ligados a la explotación deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Superficie mínima de parcela:

200 Ha para las explotaciones forestales.
10 Ha para explotaciones agrícolas.

- Las distancias mínimas de separación a linderos, vías pecuarias, caminos y cauces se realizarán según la normativa vigente.

- Superficie total máxima edificable: 400 m^2.

- Altura máxima: 7 metros.

- Las naves y almacenes deberán contar con una puerta única y ventanas a más de 2 metros de altura, excepto las construcciones ganaderas que se ajustarán a la normativa específica vigente.

f) El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación al menos desde los tres años anteriores a la fecha de la solicitud. Igualmente, deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social,

documentación acreditativa de obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

g) A efectos de la rehabilitación de las edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

- Que exista constancia documental mediante escritura pública anterior a la declaración del espacio, de la edificación que se pretende construir.
- Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación.

h) Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde ya existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental.

i) Las obras de mejora y mantenimiento así como las de rehabilitación, no podrán suponer, salvo que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto:

- Aumento del tamaño de la edificación.
- Alteración de las características edificatorias externas.

3. Construcciones Vinculadas a las Obras Públicas:

a) Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas tendrán carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las obras, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.

b) Para la autorización de construcciones ligadas al mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas, deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras e infraestructuras. Las edificaciones de carácter permanente relacionadas con este apartado, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y tipologías constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.

4. Características constructivas:

a) Las edificaciones de nueva planta o rehabilitaciones que se autoricen deberán ajustarse a las características constructivas tradicionales de la zona y en particular a las siguientes medidas:

- Edificaciones de planta cuadrada o rectangular en las que predominan las de dos alturas.
- Cubierta a dos aguas realizada con teja tipo árabe salvo en el caso de naves o almacenes, en los que se podrán usar materiales alternativos a la teja árabe que simulen su aspecto y color.
- El tratamiento exterior de las fachadas será de carácter sobrio, sin más elementos decorativos que los condicionados por la propia distribución de huecos (puertas y ventanas), su dintelado y el enlucido o enjabelgado mediante cal, tras un enfoscado sin fratasado con irregularidades similares a los de la construcción tradicional.
- Carpintería exterior de madera o aluminio imitación a madera y enrejado de hierro sencillo en ventanas, que incorporarán o no balcones.
- Las edificaciones anejas deberán tener soluciones constructivas similares.

b) Las construcciones agrarias no deberán superar una relación de longitud/anchura en planta superior a 3/1. Si fuera imprescindible una relación mayor deberá aparecer un desnivel o diferenciación en el diseño de las cubiertas, así como en la alineación de las fachadas, evitando el aspecto lineal de la edificación.

c) El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

d) Se garantizará la integración ambiental y paisajística en el medio donde vayan a implantarse, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras.

4.2.10. Otros usos y actividades.

1. Movimientos de tierra.

Para la realización de movimientos de tierra distintos a los asociados a las labores inherentes a la preparación y acondicionamiento de los suelos para las actividades agrícolas permitidas, se deberán retirar los horizontes superficiales. Estos horizontes se apilarán en cordones con una altura inferior a 1,5 m. y se usarán para la posterior restauración ambiental.

2. Señalización.

La colocación de señales relacionadas con actividades o usos permitidos en el ámbito de este Plan distintas a las de uso público estarán sujetas a las siguientes condiciones:

a) Deberán ubicarse cerca del establecimiento o lugar al que se haga referencia o en la vía de acceso inmediata al mismo.

b) El tamaño, diseño y colores deberán integrarse en el paisaje, no permitiéndose colores estridentes.

c) Las señales temporales relacionadas con eventos y acontecimientos deportivos o de otra índole deberán ser retiradas tras la finalización del evento que lo justifique por el promotor u organizador de mismo.

3. Vallados.

Las vallas destinadas a la protección de la flora, mejora de las condiciones biofísicas del terreno, investigación, reforestaciones o cualquier otro motivo, serán retiradas por el promotor de la actuación al término de los programas o proyectos que motivaron su instalación.

4. Cerramientos.

Los cerramientos deberán disponerse de forma que no se obstruya la cuenca visual ni el libre tránsito de la fauna silvestre, debiendo ser diáfanos o de vegetación.

5. Balsas de riego y pozos.

Para la construcción de nuevas balsas de riego o pozos será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) En el caso de balsas de riego, el promotor deberá presentar un estudio de viabilidad, firmado por técnico competente, donde se justifique debidamente la necesidad de la misma para el desarrollo de la actividad agraria, así como la inviabilidad de emplazarla fuera del ámbito del Parque Natural.

b) En los casos que no exista obligación de someter las balsas de riego a procedimiento de Prevención Ambiental, deberá presentarse un estudio en el que se contemplen los impactos ambientales derivados de la actuación y las medidas correctoras a llevar a cabo, respetando siempre la tipología constructiva tradicional.

c) Contar con las autorizaciones o concesiones previstas para el aprovechamiento de los recursos hídricos del Organismo de Cuenca.

d) Contar con la aprobación de la Comunidad de Regantes y/o Usuarios de Los Vélez, cuyo aprovechamiento, debidamente legalizado, pudiese resultar afectado a consecuencia del nuevo.

6. Otras infraestructuras hidráulicas:

a) Dentro del ámbito del Parque Natural se respetarán todos los puntos de abastecimiento de agua tradicionales para usos comunes recogidos en la Ley de Aguas.

b) Se respetará la tipología constructiva tradicional en la conservación y mantenimiento de infraestructuras hidráulicas tales como pozos, aljibes y acequias.

5. LINEAS DE ACTUACION

5.1. Control de la erosión y desertificación y Restauración de los ecosistemas degradados:

- Elaboración de un estudio que determine las zonas con riesgo de erosión y que sirva de base para establecer las medidas necesarias, en cada caso, para evitar o minimizar la pérdida de suelo, y en particular para desarrollar tareas de reforestación o acotado a aprovechamientos.
- Continuar con el desarrollo de las actuaciones de reforestación para la protección de suelos.
- Continuar con actuaciones de eliminación de los puntos de acumulación de residuos sólidos y escombros del Parque Natural.
- Restauración de las canteras abandonadas en el ámbito del Parque Natural.

5.2. Conservación y recuperación de la diversidad biológica:

- Elaboración de un programa de actuaciones para la protección y seguimiento de Atropa baetica Willk.
- Elaboración de un atlas florístico que establezca la localización, cuantificación y estado de las poblaciones de las especies protegidas, amenazadas o de interés especial como las plantas nutricias de los lepidópteros amenazados y endemismos locales.
- Elaboración de un programa de detección, control y erradicación de especies de flora alóctonas.
- Continuar con el cultivo de las especies de flora más amenazadas o de distribución restringida del Parque Natural en el Jardín Botánico Umbría de la Virgen.
- Elaboración de un inventario y cartografiado de la distribución de las poblaciones de invertebrados y en particular de los lepidópteros y ortópteros, con objeto de contar con información actualizada de la abundancia y evolución de las poblaciones y de las principales amenazas.
- Continuar con los proyectos de introducción del buitre leonado y en particular con la restauración de las áreas de nidificación.
- Continuar con las actuaciones de control de las poblaciones de especies cinegéticas que constituyan una afección negativa para el resto de la fauna silvestre, la agricultura o la propia actividad cinegética.

5.3. Control de incendios forestales:

- Continuar con las actuaciones necesarias para la prevención de incendios.
- Actuaciones de restauración y acondicionamiento de la red de caminos forestales.

5.4. Control de plagas y enfermedades forestales:

- Continuar con el desarrollo de trabajos selvícolas y lucha contra plagas para la conservación y diversificación de las formaciones vegetales.

5.5. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales:

- Elaboración del Programa de Aprovechamiento Ganadero.
- Creación de un registro de las actividades, aprovechamientos y proyectos que se desarrollan en el Parque Natural. Dicho registro deberá recoger como mínimo: La tipología de la actividad, proyecto u aprovechamiento, los datos del titular, el estado administrativo, en caso de que esté sujeto a autorización y las incidencias que se hayan producido.
- Desarrollo de cursos de capacitación laboral para la población local orientados a diversificar y fomentar los usos y actividades que se consideran compatibles en el ámbito de este Plan y en particular, el desarrollo de cursos y jornadas, en colaboración con organismos competentes e instituciones, para la adopción de medidas agroambientales y de conservación de suelos en las explotaciones agrícolas, así como el fomento de la introducción de sistemas de aprovechamiento ecológico.
- Elaboración de un estudio de la capacidad de carga de los montes públicos y privados para el aprovechamiento ganadero.

5.6. Uso público:

- Puesta en funcionamiento de puntos de información para el uso público en los núcleos urbanos del Parque Natural, aprovechando la infraestructura existente de distintas instituciones para la información a visitantes y turistas.
- Realización de un programa de dinamización del uso de los equipamientos con dotaciones interpretativas dirigido a la población escolar, habitantes del Parque Natural y visitantes.
- Desarrollo de labores de mejora de los equipamientos de uso público existentes en la actualidad en el Parque Natural, principalmente en cuanto a señalización.
- Elaboración de un catálogo del patrimonio histórico, cultural, etnográfico y arqueológico del Parque Natural en el que se defina la tipología, localización geográfica, estado de conservación, uso actual y usos potenciales compatibles para su puesta en valor.
- Edición de productos de difusión sobre la oferta de uso público y sobre los valores del patrimonio natural y cultural del Parque Natural.
- Integración en la Red de Senderos del carril bici que se derive de la ejecución de las actuaciones previstas para la modificación de la carretera A-317 a su paso por el Parque Natural.

5.7. Educación, sensibilización y participación ambiental:

- Desarrollo de programas de educación ambiental que contribuyan al conocimiento de los recursos naturales y culturales del Parque Natural y a la concienciación de los visitantes, en especial de los habitantes del entorno, así como de la necesidad de conservación de los valores de este espacio natural protegido.
- Fomento del conocimiento e interpretación de aquellos valores naturales del Parque Natural que hoy en día no forman parte de la información habitual que se proporciona al visitante (avifauna que nidifica en ambientes rocosos del Parque Natural, endemismos vegetales y formaciones geológicas de interés, entre otros).
- Desarrollo de campañas de concienciación ambiental orientadas a los principales sectores asociados a la explotación de los recursos naturales del Parque Natural, y en especial al sector agrícola, ganadero y agrupaciones de caza locales.
- Campaña de información y difusión sobre la Marca «Parque Natural».
- Sensibilización sobre los beneficios de las energías renovables y el ahorro energético.

5.8. Investigación, información e innovación tecnológica:

- Creación de un fondo documental y bibliográfico que recopile la información existente relacionada con el Parque Natural en materia de recursos naturales, culturales, tradiciones, actividades económicas e instrumentos de planificación y gestión entre otros, en los distintos formatos disponibles (estudios, noticias de prensa, cartografía o estadísticas).
- Integración en la Red de Información Ambiental de Andalucía y en el Subsistema de Información de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía de la información que se genere respecto de los recursos naturales del espacio.
- Elaboración de bases de referencia territorial, que se actualizarán periódicamente (ortofotos, ortoimágenes y vuelos fotogramétricos).
- Seguimiento de los recursos naturales (censos periódicos de especies, inventarios de recursos naturales, cambios de uso del suelo).
- Difusión periódica de datos básicos y elaboración de mapas guía.
- Elaboración de un inventario de las fuentes y manantiales naturales del Parque Natural en el que se determine su estado y las necesidades de adecuación.

5.9. Cooperación internacional:

- Continuar con las actuaciones de colaboración e intercambio de experiencias en el marco del hermanamiento con el Naturpark Altmülthal (Alemania).

ANEXO III

LIMITES DEL PARQUE NATURAL SIERRA MARIA-LOS VELEZ

Los límites quedan referidos a la ortofotografía digital de la Junta de Andalucía, en blanco y negro, con tamaño de píxel de 0,5 metros, y de fecha 2001-2002. Los puntos citados en la delimitación del espacio vienen dados por coordenadas UTM, en metros, referidas al huso 30.

Norte.

El límite del espacio comienza en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 564373; Y 4173502, recorriendo, en dirección noroeste, el límite de parcela de monte bajo hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 564139; Y 4173779, donde toma el camino vecinal que, en dirección noreste, enlaza con la Cuerda de la Loma de Casablanca en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 564384; Y 4174062. Desde aquí continúa por el citado camino hasta el punto X 568086; Y 4175742, en el que contacta con la carretera de Don Fadrique a María, C-321. Sigue por dicha carretera recorriendo 1 km. aproximadamente en dirección a María, hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 568473; Y 4175123, donde se separa de la misma y continúa por el contorno del monte, propiedad de la Junta de Andalucía, AL-10011-JA (núm. 51-A del CUP), denominado Dehesa de la Alfaguara de Levante, hasta su intersección con la carretera de Orce-María, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 569564; Y 4173458. Continúa por la citada carretera en dirección a María y, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 572394; Y 4173426, continúa en línea recta hasta alcanzar la senda del Perentín en el punto X 574091; Y 4173522.

Asciende por ésta hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 574609; Y 4172901, donde el límite desciende por el Arroyo de Perentín hasta contactar con la carretera de María a Vélez-Blanco, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 575243; Y 4173908, continuando por la citada carretera hasta conectar con la divisoria entre los municipios de María y Vélez-Blanco por la que continúa hacia el norte hasta el cortijo del Pozo de Belmonte, donde alcanza la carretera de María a Lorca, por la que prosigue en un recorrido aproximado de 1.300 metros hasta encontrar la pista forestal de El Gabar, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 575937; Y 4178198. Continúa por la citada pista, hasta encontrar nuevamente la carretera de María a Lorca, junto a la casa Forestal de El Gabar, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 579580; Y 4178950.

Continúa por dicha carretera hasta su intersección con el perímetro del Monte consorciado con el Ayuntamiento de Vélez-Blanco, Malatos Chicas, AL-30059-CAY (núm. 91 del CUP), recorriéndolo hasta su contacto con el Monte, consorciado con el Ayuntamiento de Vélez-Blanco (núm. 90 del CUP), por el que continúa hasta su intersección, nuevamente, con la carretera comarcal María-Lorca, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 581914; Y 4184014, sobre la que discurre hasta el cruce con el límite norte del perímetro del Monte, propiedad del Ayuntamiento de Vélez-Blanco, Barranco de la Alcantarilla, AL-70034-AY (núm. 96 del CUP), continuándolo hasta su contacto con el del Monte AL-70035-AY, denominado Barranco de Belitre (núm. 97 del CUP), propiedad del Ayuntamiento de Vélez-Blanco, ajustándose al mismo en dirección este hasta contactar con el límite Norte del Monte consorciado con el Ayuntamiento de Vélez-Blanco, AL-30065-CAY, denominado Silos o Cuesta del Alcaide (núm. 98 del CUP), por el que discurre hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 584692; Y 4184816, desde donde en línea recta alcanza el perímetro del lote oeste del Monte, consorciado con el Ayuntamiento de Vélez-Blanco, AL-30068-CAY, denominado Serrata de Guadalupe (núm. 100 del CUP), recorriéndolo hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 584773; Y 4184843, desde el que contacta, nuevamente, con el perímetro del Monte, consorciado con el Ayuntamiento de Vélez-Blanco, Silos o Cuesta del Alcaide, AL-30065-CAY (núm. 98 del CUP), por el que sigue hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 585122; Y 4184221, desde donde continúa por la carretera de María a Lorca hasta tomar, nuevamente, el límite del Monte, consorciado con el Ayuntamiento de Vélez-Blanco, AL-30068-CAY, denominado Serrata de Guadalupe (núm. 100 del CUP), cuyo perímetro recorre hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 586258; Y 4183826, donde enlaza con la carretera de María a Lorca, la cual se recorre hasta el límite interprovincial Almería-Murcia, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 587752; Y 4183063.

En el tramo que se describe en el párrafo anterior quedan excluidos del Parque los enclaves de propiedad privada existentes en los Montes Públicos y su conexión física de propiedad pública más próxima al perímetro de los citados montes.

Este.

Desde el punto anterior, por la divisoria provincial hacia el sur hasta el extremo suroriental del Monte, consorciado con el Ayuntamiento de Vélez-Blanco, denominado Muela de Montalviche, AL-30371-CAY (núm. 108 del CUP) en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 587550; Y 4174508.

Sur.

Desde este punto, por el perímetro externo del Monte AL-30371-CAY, Muela de Montalviche, hacia el oeste, hasta la intersección del mismo con el cauce del río Claro, a unos 500 metros al sureste del Cortijo de Montalviche Bajo, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 582964; Y 4173946. Continúa ascendiendo por la margen izquierda del citado río, primero en dirección noroeste y posteriormente suroeste, hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 577616; Y 4173466, desde donde recorre en dirección este el Monte AL-30077-CAY, Cerro del Almez y Carretas y Almanzora, consorciado con el Ayuntamiento de Vélez-Blanco (núm. 113 del CUP), hasta el km. 9 de la carretera de Vélez -Blanco a María en donde se comienza a ascender por el Barranco Mata hasta el Collado Guijarro.

De aquí sigue por la pista forestal que baja hasta el depósito de agua que linda con los ensanches del pueblo de Vélez-Blanco, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 579359; Y 4171929, donde sigue por la carretera de Vélez-Blanco a Vélez-Rubio hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 579848; Y 4171036, desde donde continúa por el camino que bordea el Monte de Los Dos Maimones hasta La Fuente de Los Molinos donde deja dicho camino en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 580067; Y 4169963. Continúa en dirección oeste siguiendo el trazado de una antigua senda hasta intersectar otra vez con el camino anterior en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 579467; Y 4169641, desde donde en dirección suroeste alcanza el límite entre los términos municipales de Vélez-Rubio y Vélez-Blanco en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 578908; Y 4168855. Recorre en dirección este el límite intermunicipal hasta alcanzar la cota de 970 metros, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 579818; Y 4168426, dirigiéndose por la misma hasta enlazar con el Camino del Peñón, junto al Cortijo de Peñón Bajo.

Desciende por el citado camino hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 580027; Y 4167769, donde toma la cota de 900 metros, recorriéndola hasta el camino de Vélez-Rubio a Fuente Grande, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 577338; Y 4166298, siguiéndolo en sentido a Fuente Grande hasta que este camino intersecta con el Barranco de los Morcillones o del Peral, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 576092; Y 4166713. Asciende el curso de este barranco por su margen derecha hasta

el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 574884; Y 4168050, donde el límite toma la cota de 1100 metros, por la que discurre hasta su intersección en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 571358; Y 4166356, con el camino de la Ermita de Fuente Grande al Mojonar, el cual recorre en dirección noroeste hasta su intersección con el límite entre los términos municipales de Chirivel y Vélez-Rubio, continuando por el mismo hasta alcanzar, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 570614; Y 4167125, la cota de 1.200 metros, continuando por la misma hasta su intersección con el camino de la Cortijada de los Chaveses, junto al Cortijo de los Chaveses, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 566449; Y 4164928, sobre el que discurre en dirección oeste hasta que intersecta con el camino de Chirivel, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 564147; Y 4165136.

Oeste.

Desde el punto anterior el límite transcurre en dirección norte, por el camino de Chirivel hasta su intersección con la vía pecuaria «Vereda de Pozancón» por la que el límite continúa en dirección norte hasta su intersección con el perímetro del Monte Público Dehesa de La Alfaguara de Poniente el cual sigue hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 563658; Y 4170273, donde toma el camino de tierra que, en dirección noreste, conduce al cortijo de Casablanca, desde donde alcanza la carretera de Orce a María en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 564452; Y 4173490. Recorre sobre la misma una distancia aproximada de 75 m., en dirección oeste, hasta el punto de inicio del espacio, cerrándose así el perímetro del Parque Natural.

Superficie: 22.562 Ha, medidas a partir de la delimitación del ámbito territorial del Parque Natural sobre la ortofoto digital mencionada en el primer párrafo del presente Anexo.

Municipios: Chirivel, María, Vélez-Blanco y Vélez-Rubio.

Provincia: Almería.

DECRETO 192/2005, de 6 de septiembre, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate.

PREAMBULO

El Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate fue declarado como espacio natural protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Se trata de un espacio marítimo-terrestre situado en la costa atlántica de la provincia de Cádiz, en la entrada del Estrecho de Gibraltar, constituyendo sus marismas un punto de apoyo estratégico para las rutas migratorias de aves.

Los ecosistemas más representativos del Parque Natural son los sistemas marinos (subacuático y litoral), acantilados, pinar, marismas y sistemas dunares de pequeña extensión.

La superficie terrestre está constituida por un acantilado costero que alcanza en las zonas más elevadas los 100 m. de altura sobre el nivel del mar, cuya cima está colonizada por un bosque de pino piñonero, hábitat que en la actualidad está catalogado como de interés prioritario por la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Es en esta zona y en las grietas de los acantilados donde se asientan las especies más interesantes, como el enebro costero, catalogado en peligro de extinción por el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (Artículo 25 y Anexo II de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres) y cuyas formaciones están consideradas, además, como hábitat prioritario.

La extensión marítima de este Parque Natural corresponde a una milla marina a lo largo de la costa. Está constituida por fondos rocosos habitados por gorgonias y corales naranjas, y de fondos arenosos donde destaca la presencia de hábitats de interés comunitario con presencia de praderas de fanerógamas como Zostera noltii.

La fauna de este espacio es la propia de un ecosistema mediterráneo-oceánico, destacando las aves. Las paredes rocosas del acantilado son utilizadas como lugar de cría por especies como la golondrina, el vencejo cafre y la paloma bravía. En el pinar son comunes las rapaces como el ratonero común, águila culebrera, águila calzada, milano real y milano negro.

Actualmente, el citado Parque Natural, designado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en el año 2002, conforme a la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, forma parte de la red ecológica europea «Natura 2000» instaurada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, anteriormente mencionada.

Además, se encuentra incluido en la propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), conforme a la citada Directiva.

Mediante el Decreto 424/1994, de 2 de noviembre, se cambió la denominación del Parque Natural, anteriormente denominado Acantilado y Pinar de Barbate, se modificaron sus límites y se aprobaron el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, con una vigencia de ocho años, y el Plan Rector de Uso y Gestión del citado Parque Natural, con una vigencia de cuatro años, que fue prorrogada hasta la entrada en vigor de un nuevo Plan, por el Decreto 73/2000, de 21 de febrero, llevando a cabo, al mismo tiempo, la formulación del nuevo Plan Rector de Uso y Gestión.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 13.1 y 18 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, se procede a través de este Decreto a aprobar el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate, documentos que se adaptan a las nuevas circunstancias ambientales y socioeconómicas que caracterizan el Parque Natural, así como al nuevo marco normativo y directrices políticas que, en materia de medio ambiente, se vienen desarrollando en el ámbito internacional y en el de la Unión Europea.

En cuanto al procedimiento seguido, los citados Planes han sido elaborados por la Consejería de Medio Ambiente, informados por el Comité de Acciones para el Desarrollo Sostenible, la Junta Rectora del citado Parque Natural y el órgano competente en materia urbanística, sometidos a los trámites de audiencia a los interesados, información pública y consulta de los intereses sociales e institucionales implicados, incluidas las Corporaciones Locales, y de las asociaciones que persiguen el logro de los principios establecidos en el artículo 2 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo. Cumplidos los demás trámites previstos en la Ley, han sido elevados al Consejo de Gobierno para su aprobación.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 8.1 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, se procede mediante el presente Decreto a ampliar el ámbito territorial del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate, mediante la incorporación al mismo de la parte del Monte «Marismas» que no se encontraba incluido en el ámbito territorial del citado Parque Natural, copropiedad de los Ayuntamientos de Vejer de la Frontera y de Barbate, y de los Montes «Quebradas» y «Peña Cortada», de titularidad del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.

La ampliación, que tiene en su conjunto una superficie de 357 Ha, ha sido solicitada por los Ayuntamientos de Vejer de la Frontera y de Barbate, y cuenta con el informe favorable de la Junta Rectora del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate por reunir las características ecológicas adecuadas para ello.

Por otra parte, los avances tecnológicos permiten disponer actualmente de nuevos productos cartográficos que ofrecen una visión más actualizada y detallada de la realidad territorial y de los diferentes elementos que la constituyen. Por ello, y con la pretensión de contribuir a la seguridad jurídica en cuanto a la delimitación territorial del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate, mediante el presente Decreto se precisan literaria y gráficamente los límites del citado Parque Natural.

En su virtud, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.2 de la Ley 6/1983, de 21 de julio, del Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma, y en el artículo 3.1 del Decreto 206/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 6 de septiembre de 2005.

D I S P O N G O

Artículo 1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

1. Se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate, que figura como Anexo I del presente Decreto.

2. El citado Plan tendrá una vigencia indefinida. Podrá ser modificado y revisado en los supuestos contemplados en el apartado 5.1 del propio Plan.

Artículo 2. Plan Rector de Uso y Gestión.

1. Se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate, que figura como Anexo II del presente Decreto.

2. El citado Plan tendrá una vigencia de ocho años, susceptible de ser prorrogado por un plazo no superior a otros ocho años, mediante Orden del titular de la Consejería de Medio Ambiente.

3. El Plan podrá ser modificado y revisado en los supuestos contemplados en el apartado 4.1 del propio Plan.

Artículo 3. Gestión de hábitats naturales.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate tendrán la consideración de Plan de Gestión a los efectos de lo establecido en el artículo 6.1 del 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 silvestres.

Artículo 4. Modificación del ámbito territorial del Parque Natural.

1. Se modifica el ámbito territorial del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate, mediante la incorporación al citado Parque Natural de la parte del Monte Marismas que no se encontraba incluido en su ámbito territorial y de los Montes Quebradas y Peña Cortada.

2. La descripción literaria de los límites queda recogida en el Anexo III del presente Decreto.

3. La representación gráfica de dichos límites a escala 1:10.000, sobre la ortofoto digital de la Junta de Andalucía, en blanco y negro, con tamaño de píxel de 0,5 metros, de fecha 2001-2002, queda recogida en el apartado 8 del Anexo I del presente Decreto.

Disposición Derogatoria Unica.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en este Decreto.

Disposición Final Primera. Desarrollo del Decreto.

Se faculta al titular de la Consejería de Medio Ambiente para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo previsto en el presente Decreto.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 6 de septiembre de 2005

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

FUENSANTA COVES BOTELLA
Consejera de Medio Ambiente

ANEXO I

PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE

I N D I C E

1. INTRODUCCION

2. CARACTERIZACION Y DIAGNOSTICO
2.1. Localización.
2.2. Recursos naturales.
2.3. Paisaje y patrimonio cultural.
2.4. Usos del suelo y aprovechamientos.
2.5. Recursos socioeconómicos.
2.6. Sistema urbano e infraestructuras territoriales.
2.7. Planeamiento urbanístico y propiedad.
2.8. Diagnóstico.

3. OBJETIVOS

4. PROPUESTA DE ORDENACION Y ZONIFICACION
4.1. Criterios y directrices generales para la ordenación del espacio.
4.2. Zonificación.

5. NORMATIVA
5.1. Vigencia, adecuación y evaluación.
5.2. Régimen de prevención ambiental.
5.3. Normas generales.
5.4. Normas particulares.

6. CRITERIOS DE APLICACION

7. INDICADORES

8. CARTOGRAFIA DE ORDENACION

1. INTRODUCCION

El presente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate se ha elaborado teniendo en cuenta las nuevas circunstancias físicas y socioeconómicas que caracterizan el espacio, así como los efectos y las experiencias que se han puesto de manifiesto a lo largo de la vigencia del anterior Plan, aprobado por el Decreto 424/1994, de 2 de noviembre. En este sentido, se han tenido en cuenta los resultados del proceso de evaluación del citado Plan, lo que ha permitido conocer el grado de consecución de los objetivos establecidos y de cumplimiento de las normas y directrices, así como la adaptabilidad de dichos objetivos, normas y directrices a la realidad del Parque Natural y la propia coherencia interna del Plan.

Al mismo tiempo, la aplicación de las nuevas tecnologías disponibles, que permiten un conocimiento detallado del territorio, ha contribuido a la generación de un documento más ajustado a dicha realidad territorial, tanto desde un punto de vista ambiental como socioeconómico.

Respecto a su contenido, el presente Plan se ajusta a lo establecido en el artículo 4, apartado cuarto de la Ley 4/1989, de 27 de marzo y se estructura en los siguientes apartados:

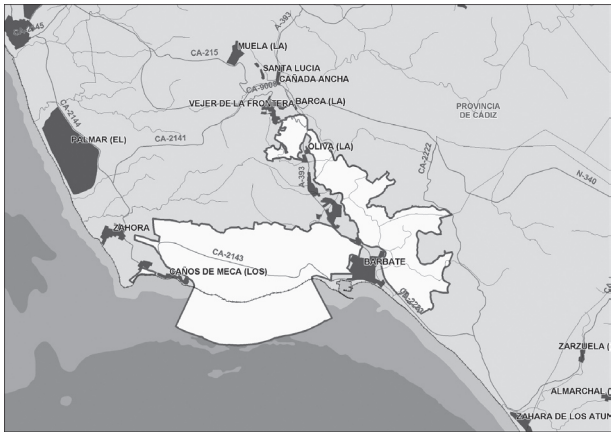
1. Introducción.
2. Caracterización y diagnóstico.
3. Objetivos.
4. Propuesta de ordenación y zonificación.
5. Normativa.
6. Criterios de aplicación.
7. Indicadores.
8. Cartografía de ordenación.

2. CARACTERIZACION Y DIAGNOSTICO

2.1. Localización.

El Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate con una superficie de 5.077 Ha se localiza en la costa Atlántica de la provincia de Cádiz, en los términos municipales de Vejer de la Frontera y Barbate y dentro de la Comarca gaditana de La Janda. Su privilegiada situación en la entrada del Estrecho de Gibraltar, le confiere un importante valor como punto estratégico para las rutas migratorias de aves entre el continente europeo y el africano.

LOCALIZACION GENERAL DEL PARQUE NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE



Este espacio natural constituye uno de los tres Parques Naturales de la Comunidad Autónoma de Andalucía que incluye una franja marina, siendo este carácter marítimo-terrestre lo que le confiere una rica diversidad de ecosistemas y paisajes. La zona terrestre representa el 77% (3.925 Ha) de la superficie total del Parque Natural mientras que los ambientes puramente marinos abarcan el 23% (1.152 Ha) restante. Por otra parte cabe destacar la titularidad pública de la práctica totalidad de los terrenos de este espacio protegido.

2.2. Recursos naturales.

La consideración de los recursos naturales como piezas fundamentales de la interpretación y como ejes orientadores de posteriores decisiones territoriales y socioeconómicas es tenida en cuenta, de forma habitual, en la planificación espacial y ambiental. En el caso del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate, destacan la función social y protectora de sus recursos frente a la explotación económica de los mismos. Este hecho potencia el papel ecológico y ambiental de sus recursos naturales como el carácter protector de los montes que lo forman o el valor estratégico de su localización al incluir la marisma más meridional del litoral Atlántico.

2.2.1. Climatología.

El Parque Natural tiene un régimen climático mediterráneo de inviernos suaves, sin heladas y húmedos, con veranos cálidos y secos atemperados por la influencia marítima.

La precipitación anual media, alrededor de los 830 mm., se reparte entre los meses de octubre a abril. El período seco estival es menos brusco que en el interior debido a la influencia marítima. Las temperaturas también se ven influidas por el efecto oceánico, presentando una media anual de 17,32 °C, una media del mes más frío (enero) de 11,2 °C y una media del mes más cálido (agosto) de 24,4 °C. Estas características sitúan la zona en el piso termomediterráneo ombroclima subhúmedo.

Otra característica climática de gran influencia en todo el área es el régimen de vientos producidos por la orografía, tanto de la provincia gaditana como de la vecina península tingitana, y el encuentro de dos grandes masas de agua de diferentes características.

Los vientos, de eje direccional este-oeste, son omnipresentes en la zona afectando sobre todo el Levante, que se desplaza sobre este eje en sentido oeste. Se trata de un viento seco caracterizado por su acción mecánica, la alta velocidad que puede presentar, así como por su acción química de efecto calcinador. Los vientos de Poniente, sin embargo, son húmedos y generalmente menos fuertes. La alternancia de estos vientos influye decisivamente en la humedad relativa dentro del Parque Natural, pudiendo sufrir bruscas y profundas oscilaciones.

2.2.2. Geología.

El entorno geológico del Parque Natural está constituido por dos grandes grupos de materiales que lo diferencian en dos unidades ambientales. Los montes de la Breña y la costa están formados por materiales de origen preorogénico y depositados en antiguas cuencas marinas, mientras que la otra gran unidad ambiental, la marisma, está formada por depósitos postorogénicos cuya sedimentación comenzó a partir del Mioceno Superior y se acentuó a partir del Holoceno.

El esquema físico de la primera unidad responde a una serie monoclinal calcarenítica resistente, tapizada de forma irregular por depósitos de origen eólico y dispuesta sobre materiales arcillosos impermeables. En esta serie se encuentran materiales tan diferentes como las calizas jurásicas, varias formaciones flyschoides compuestas de estratos duros y blandos (areniscas y arcillas respectivamente) y las areniscas aljíbicas, que son las más recientes y que coronan el conjunto.

La geología de la marisma responde al relleno sedimentario de depósitos de limos y arcillas de origen fluvio-mareal durante el cuaternario reciente (Holoceno). En su origen constituían una laguna estuarina abierta al océano que se fue colmatando. Actualmente estas marismas se encuentran en una avanzada fase de relleno, con pérdida progresiva de la incidencia de las mareas. Bajo los depósitos recientes de limos y arcillas, con una potencia de entre 3 y 4 metros, se hallan materiales más antiguos de origen aluvial formados por gravas y arenas.

En cuanto a la morfología litoral cabe destacar el Tajo de Barbate que constituye el acantilado más importante de la provincia. Su trazado rectilíneo E-W está controlado por un accidente tectónico en esta dirección y por las fracturas asociadas al mismo que favorecen la individualización de bloques cuyo desprendimiento produce un retroceso paralelo del acantilado.

El acantilado está coronado por un sistema de dunas rampantes que se desarrolla hacia el interior ascendiendo por las laderas orientales del «tajo» y alimentándose mediante la arena de la playa y la disgregación de las propias calcarenitas.

Destaca también la playa que se desarrolla en la cara de levante del tómbolo de Trafalgar así como la duna móvil que constituye la primera gran duna de levante de la costa de Cádiz hacia el Estrecho de Gibraltar. Presenta gran movilidad lo que provoca que periódicamente se haga necesario desmantelar su frente de avalancha para impedir el aterramiento de la carretera que comunica con el Faro de Trafalgar.

La franja marina incluida en el Parque Natural está constituida por fondos rocosos y arenosos. El retroceso del frente del acantilado genera una costa rocosa de bloques desprendidos que descansan sobre arenas. En la zona más oriental los fondos presentan formaciones geológicas rocosas, también denominadas corrales, constituidas por areniscas calcáreas.

Los aprovechamientos de los recursos geológicos se reducen a las extracciones de arenas en canteras situadas en su periferia.

2.2.3. Edafología.

En la zona terrestre del Parque Natural se diferencian los siguientes tipos de suelos:

- Entisoles: Generados a partir de depósitos recientes de origen diverso, principalmente dunares. Tienen un horizonte húmico poco desarrollado y extremadamente pobre en elementos coloidales, presentando una carencia general de elementos fertilizantes, materia orgánica y carbonatos. Conforme aumenta la profundidad

incrementa la heterogeneidad de la coloración y compactación del suelo a la vez que los contenidos de humedad y arcilla. Se presentan sobre la plataforma de Vejer y sus piedemontes.

- Alfisoles: Suelos rojos o pardo rojizos con horizontes argílicos bien definidos sobre materiales calizos detríticos consolidados. Se originan sobre las calcarenitas de la cuesta de Vejer y allí donde estos materiales se encuentran próximos a la superficie como en el borde del acantilado.

- Vertisoles: Caracterizados por una buena capacidad de retención de humedad, drenaje aceptable y permeabilidad media, mostrando un carácter plástico en estado de saturación en agua, contenidos aceptables en carbonatos, ligera alcalinidad y pobreza general de materia orgánica y fertilizantes. Se presentan sobre arcillas azules o sobre la alternancia de éstas y calcarenitas, siendo escasa su representación en el Parque Natural, únicamente en el borde occidental de la cuesta de Vejer.

- Fluvisoles calcáreos: Que presentan perfiles poco diferenciados con horizontes AC o ABC profundos, de textura arcillosa uniforme, muy húmeda, plástica y adherente, valores altos de conductividad eléctrica y pH alcalino por el elevado grado de saturación en bases y con agrietamiento poligonal y eflorescencias salinas en superficie durante los períodos secos. Se presentan en las zonas más internas y elevadas de la marisma.

- Inceptisoles: Dentro de éstos corresponden al suborden de los Aquepts por estar saturados de agua en alguna época del año o tener drenaje artificial. Su alto contenido en sales aumenta con la profundidad, mientras que se reduce su contenido en materia orgánica. Se presentan sobretodo en el sistema marismeño.

2.2.4. Hidrología y recursos hidrológicos.

- Aguas superficiales y subterráneas.

La red hidrográfica superficial del Parque Natural está limitada a los cursos del propio río Barbate y sus tributarios arroyos Mondragón y Doña Juana, ambos de carácter temporal. Limitando con el sector noroeste del monte público Dunas de Barbate aparece el arroyo de San Ambrosio, también de carácter temporal. En la orla de contacto entre las calcarenitas y la marisma se producen descargas laterales de aguas subterráneas de pequeños acuíferos colgados que facilitan la presencia de vegetación freatofítica y la ocupación de estas zonas por pequeñas huertas y parcelas de cultivo.

Destacan también las múltiples surgencias de agua o «caños» que se producen como consecuencia del contraste de permeabilidades entre las calcarenitas miocenas horizontales y las margas arenosas que conforman el acantilado.

El río Barbate tiene un régimen caracterizado por una alta irregularidad. La alta pluviosidad de su cuenca y la torrencialidad de las precipitaciones dan lugar a episodios de riadas que llegan a inundar por completo la marisma con aguas dulces y gran cantidad de sedimentos. La regulación parcial mediante embalses (Almodovar, Celemín y Barbate) ha amortiguado bastante la intensidad de las avenidas, que se hicieron especialmente frecuentes e intensas tras la desecación de la laguna de la Janda, si bien éstas se siguen produciendo.

El cauce funcional del río, una vez discurre por las extensiones llanas de la marisma, presenta un trazado divagante que disecta la marisma, que se presenta surcada por caños y esteros de curso sinuoso y diseño dendrítico que configuran la red de drenaje. Esta red canaliza los flujos pulsantes de las mareas, delimitando las zonas de inundación regular frente a otra más alta, de inundación ocasional (denominadas localmente albinas). La zona influida diariamente por las mareas ocupa aproximadamente el 12% de la superficie, siendo el modelo de inundación cíclico y predecible aunque es ocasionalmente alterado por los temporales de poniente, que elevan el nivel del mar en la desembocadura y provocan alturas anormales en las mareas.

Las marismas de Barbate, con la salvedad de fenómenos menores de escasa entidad superficial como los del Jara, Vega y Valle en las proximidades de Tarifa, constituyen el último (o primer) eslabón de la cadena de marismas suratlánticas. Son las más próximas al Estrecho y contribuyen a la riqueza y variedad del conjunto por sus particularidades geomorfológicas, hidrológicas, dinámicas naturales y paisajísticas. Están clasificadas, según el estudio de caracterización hidroquímica y cartografía de las zonas húmedas de Cádiz, Málaga y Almería, como una marisma de morfogénesis fluvio-costera, de tipo morfogenético mareal. Su dinámica es medianamente activa y geoforma, cerrada por barrera, de régimen hidrológico mareal e hidroperiodo mesomareal, con concentración salina de tipo mixopolihalina y serie iónica más común Cl(SO4)/Na(Mg), dentro de la ecoprovincia Oceánica-continental asociada al litoral oeste andaluz y depresión del Guadalquivir.

- Ocenaografía.

La circulación oceánica general de la zona se corresponde con la del sistema del estrecho de Gibraltar con un oleaje condicionado por el viento del Este y una marea de tipo semidiurno afectada por una onda que recorre el litoral del Golfo de Cádiz desde el Sudeste al Noroeste y por la proximidad del Mediterráneo.

En la zona del Parque Natural se producen modificaciones locales en la circulación oceánica debido a las aportaciones eventuales de grandes avenidas del río Barbate y a la aportación de fuentes, escorrentías y aguas percoladas a través de las propias estructuras del acantilado.

2.2.5. Vegetación y flora:

A) Vegetación actual.

La vegetación del Parque Natural engloba tres grandes unidades independientes debido a la naturaleza de los medios en los que se desarrolla. Por una parte se encuentra la vegetación ligada al medio marino, por otra la de las dunas, los montes y acantilados de la Breña y, en tercer lugar, la vegetación de marisma.

La vegetación de la franja marina viene determinada por variables de carácter físico-químico como el sustrato, el hidrodinamismo y la luz, que zonifican su distribución y la implantación de unas u otras especies según sus requerimientos. En el caso de los montes y acantilados, así como en el de la marisma, la configuración actual de la vegetación es el resultado de la intervención humana y se engloba en la provincia Gaditano-Onubo-Algarviense en la comarca del litoral y baja campiña gaditana, en los sectores Gaditano-Onubense.

- Franja marina.

En la zona supralitoral la vegetación escasea debido a la escasa consistencia del sustrato. Se diferencian tres niveles: En el nivel superior la especie más característica es Fucus spiralis formando horizontes más o menos continuos; en el nivel medio predominan las formaciones cespitosas de porte ralo del género Gelidium; y en el nivel inferior aparecen Codium spp., Corallina elongata, Laurencia pinnatifida y diversos Gelidium de porte algo mayor.

En la zona infralitoral hay que diferenciar las formaciones que aparecen sobre sustrato rocoso, con especies de mayor porte como Ulva rigida, Enteromorpha spp., Halopytis incurvus, Pterocladia capillacea y Phylophora hederia; y las de sustrato arenoso donde se desarrollan Cladostephus verticillatus y praderas de Zostera noltii que, aunque no son muy abundantes en la franja marina protegida y frente a la zona de marisma, aparecen en rodales monoespecíficos.

La diversidad del fitoplancton es altísima, posiblemente respondiendo al fenómeno llamado «paradoja del plancton», que ocurre en zonas donde se mezclan aguas de distintas procedencias y naturaleza. Son abundantes los dinoflagelados y las diatomeas produciendose pulsos de dominancia de unas especies sobre otras, con presencia de elementos oceánicos.

- Dunas, montes y acantilados.

La vegetación de las dunas, montes y acantilados se diferencia claramente en respuesta a los ecosistemas que tapizan. La vegetación dunar de sistemas eólicos moviles o semiestabilizados, se caracterizan por la presencia de Cakile maritima, Salsola kali y otras halonitrófilas en las arenas batidas por las mareas y brisas cargadas de salinidad. Las dunas móviles están caracterizadas por el barrón (Ammophila arenaria) y albergan taxones característicos como Lotus creticus, Anthemis maritima, Euphorbia paralias, Eryngium maritimum o Crepis erythia

junto a la retama (Retama monosperma). Los enebrales (Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa) aparecen sobre sistemas dunares fijos, expuestos a una mayor influencia del «spray» salino, acompañados de camarina (Corema album), Artemisia campestri subsp. maritima, Armeria pungens y en los grandes claros, comunidades de pequeños terófitos efímeros. Más hacia el interior aparecen sobre estas dunas fijas comunidades psamofilas de sabinar (Juniperus phoenicea subsp. turbinata) acompañados de leguminosas pinchosas y cistáceas.

Los enebrales vuelven a presentarse sobre los acantilados, algo más alejados de la influencia de la maresía cargada de sales, y se enriquece su cortejo con la presencia de diversas especies leñosas que conforman un matorral diverso con especies como Coris monspeliensis, Anthyllis cytisoides, Calicotome villosa, Thymelaea hirsuta, Viola arborescens y Coronilla juncea, junto con herbáceas como Sonchus pustulatus, Helichrysum italicum subsp. serotinum y Calendula suffruticosa. Junto al matorral mencionado aparecen en el acantilado del Tajo especies adaptadas a la vida rupícola como Ephedra fragilis, Plantago macrorhiza, Silene obtusifolia, Asteriscus maritimus o Limonium algarvense.

Entre las formaciones de matorral se puede diferenciar un matorral xerófilo, que ocupa las laderas más expuestas del acantilado, compuesto de lentisco (Pistacia lentiscus), romero (Rosmarinus officinalis), sabina (Juniperus phoenicea subsp. turbinata), lavanda (Lavandula stoechas), retama loca (Osyris alba), bufalaga (Thymelaea hirsuta) y gayomba (Spartium junceum), frente a un matorral mesófito en exposiciones más abrigadas donde aparecen el enebro costero, lentisco, coscoja (Quercus coccifera), madroño (Arbutus unedo) y camarina.

El pinar de pino piñonero (Pinus pinea) desarrolla un papel fundamental en la protección de los suelos y la fijación de las dunas sobre las que se asienta. Esa formación de coníferas, procedente de las diversas repoblaciones que se realizaron desde finales del siglo XIX, se presenta en una masa relativamente uniforme constituida por bosquetes bastante regulares al estar conformados mayoritariamente por ejemplares de una misma clase diamétrica, dependiendo de la etapa de plantación. En la zona central se localizan los ejemplares de mayor porte y un escaso sotobosque. En el resto de las formaciones de pinar el sotobosque se presenta ralo, compuesto de jaguarzos y cistaceas, apareciendo ocasionalmente un matorral mediterráneo más desarrollado con coscojas, lentiscos, aladiernos (Rhamnus alaternus) y zarzaparrilla (Smilax aspera) junto con la presencia de algunos acebuches (Olea europaea subsp. sylvestris) de gran porte.

Entre las formaciones de pinar también aparecen pinares de pino carrasco (Pinus halepensis) que se utilizaron en las repoblaciones cuando la gran insolación y pobreza del sustrato condicionaban el uso del pino piñonero. Esta formación resulta predominante en el Monte de Las Quebradas y ocasional en el sector sudoeste del Monte Dunas.

Los herbazales y pastizales se presentan dispersos en los claros donde no se ha desarrollado el pinar por exceso de humedad o encharcamiento y son de poca extensión. Las especies más comunes en estos pastizales son Mercurialis annua, Festuca ampla, Mentha suaveolens, Silene colorata, Scorpiurus muricatus, Centranthus calcitrapae, Ophrys tenthredinifera, O. Speculum, Armeria macrophylla, Ononis pinnata y Centaurea aspera subsp. scorpiurifolia, consideradas, algunas de ellas, especies vulnerables o raras en el litoral gaditano.

El acebuchal aparece con notables ejemplares entremezclados con el pinar (sector oeste de Monte Breña) o bien en forma adehesada, en el Monte Marismas, donde aparece asociado a una formación mixta de matorral mediterráneo con lentiscos, clemátides (Clematis cirrhosa), herguenes (Calicotome villosa), coscojas, aladiernos y espinos negros (Rhamnus lycioides subsp. oleoides). En las laderas bajas aparecen formaciones acidófilas o psammófilas con Adenocarpus telonensis, madroños (Arbutus unedo), Linaria spp. y Xolantha echiodes, enriqueciéndose con especies calcícolas en los afloramientos calizos como Anthemis arvensis, Anagyris foetida, Ononis pubescens, Velezia rigida, Fumana laevipes, Fumana thymifolia, Cuscuta epithymum, Astragalus echinatus, Polygala rupestris, Asperula hirsuta, Coronilla juncea, Teucrium lusitanicum, Viola arborescens y Silene stockenii.

En algunos barrancos, localizados en los montes de Las Quebradas y Peña Cortada, se encauzan pequeños arroyos estacionales donde aparece un denso dosel arbustivo con acebuches, lentiscos, majuelos (Crataegus monogyna), madroños, sabinas y clemátides, acompañado de Vinca difformis, Trachelium caeruleum, Chaenorhinum villosum, Antirrhinum majus subsp. cirrhigerum, Carex distachya, Rumex thyrsoides, Hyoseris radiata y Bellis perennis, así como con helechos como Selaginella denticulata, Asplenium onopteris y Asplenium trichomanes subsp. quadrivalens.

- Marisma.

La distribución de la vegetación propia de marisma responde a un patrón de distribución asociado a factores como el período de inundación, la salinidad o el tipo de suelo. De acuerdo con la frecuencia y duración del encharcamiento, dependiente de la incidencia mareal, se encuentran formaciones de algas propias de medios acuático-estuarinos casi siempre inundados, praderas de Zostera noltii sobre orillas mareales emergidas en bajamar y todo el conjunto de comunidades de halófilas de marismas mareales. Cuando la incidencia mareal regular desaparece pero siguen persistiendo las condiciones salinas, se desarrollan comunidades de halófilas propias de marismas continentalizadas. Hacia el interior del estuario y en contacto con formaciones periféricas con aportes dulces la salinidad se atenúa pasando a comunidades palustres de especies salobres y dulces.

Este patrón de distribución natural se ha visto en gran parte modificado como consecuencia de las alteraciones realizadas: Drenajes, enmuramientos, transformaciones en cultivos, pastizales, salinas y cultivos marinos, vertidos, etc. En la actualidad en el ámbito de estudio de las marismas y su zona periférica inmediata se distinguen los siguientes tipos de vegetación:

a) Vegetación infralitoral.

Comunidades bentónicas de algas y fanerógamas marinas desarrolladas en medios estuarinos permanentemente sumergidos o tan solo emergidos durante las mareas vivas. Predominan algas como Enteromorpha spp., Ulva rigida, Chaetomorpha spp. y Fucus spp. La transición con las comunidades siguientes se hace, a veces, mediante praderas monoespecíficas de Zostera noltii, con crecimiento en rodales.

b) Comunidades de marisma con vegetación halófila.

La vegetación desarrollada sobre sustratos marismeños bajo condiciones salinas pertenece a la Clase Salicornietea (Arthrocnemetea), en la que se incluyen las comunidades halófitas de saladares costeros. Por su ubicación biogeográfica las marismas de Barbate pertenecen al grupo de marismas atlántico-mediterráneas, exclusivas del litoral suratlántico peninsular y del arco costero atlántico norte africano inmediato al estrecho de Gibraltar. Estas marismas se caracterizan por la coincidencia de estar sujetas a un régimen climático mediterráneo y a la incidencia mareal, factor ecológico apenas perceptible en los saladares mediterráneos, donde las mareas son más atenuadas. En este marco natural coexisten especies de un origen claramente atlántico como el Aster tripolium subsp. pannonicum, Spartina maritima o Salicornia ramosissima, con otros taxones genuinamente mediterráneos o tingitanos como Limoniastrum monopetalum o Arthrocnemum macrostachyum. Esta coincidencia de especies de origen biogeográfico tan diferente es propia de las marismas de las proximidades del Estrecho de Gibraltar.

La vegetación halófila de marismas mareales presenta un patrón zonal de distribución según la incidencia de marea que se asocia con el nivel topográfico.

En la marisma baja son características Spartina maritima y Salicornia ramosissima. En suelos incipientes de reciente deposición se asientan las primeras especies colonizadoras característica de Spartinetum maritimae (Spartina maritima). Cuando la comunidad pionera se consolida ganando altura y disminuyendo la incidencia mareal aparecen formaciones dominantes características de ma-

risma media con Sarcocornia perennis y Sarcocornia fruticosa, y a continuación, especies de marisma alta, Halimione portulacoides, Arthrocnemum macrostachyum o Inula crithmoides.

Conforme se gana altura topográfica disminuye la incidencia mareal y degenera el drenaje continentalizándose la marisma. Aparecen algunas formaciones de terófitos efímeros de saladares arcillosos o arenoso-limosos suculentos que sufren encharcamiento durante el invierno (Suaedo-Salicornietum patulae; Parapholi incurvae-Frankenietum pulverulentae). En zonas del interior alejadas de la desembocadura, la falta de drenaje e influencia mareal ha originado extensas planicies de marismas continentalizadas donde se desarrollan pastizales (Molinio-Arrhenatheretea) que se encharcan ocasionalmente y todavía sometidos a condiciones salinas.

c) Formaciones palustres de marismas salobre y dulce.

En zonas interiores del estuario, sujetas a encharcamiento mareal bajo condiciones de salinidad atenuada, aparecen especies higrófilas que van sustituyendo a las comunidades de Salicornietea. Destacan especies palustres como Juncus maritimus, Juncus subulatus y castañuela (Scirpus maritimus). Finalmente, bajo condiciones de salinidad muy atenuadas, dan lugar a comunidades de carrizos, eneas y tarajales (Phragmitio-Magnocaricetea, Nerio-Tamaricetea).

Los carrizales constituyen formaciones casi monoespecíficas de Phragmites australis que aprovechan los canales de drenaje de la marisma. Los eneales de Typha domingensis aparecen en aguas más dulces y asociados frecuentemente con la comunidad anterior, acompañados de Scirpus lacustris y otros helófitos en orillas de los canales más periféricos con inundación casi permanente.

d) Zonas transformadas y vegetación ruderal.

Se incluyen en este epígrafe una amplia variedad de tipos de vegetación que tienen en común su alteración, en grado variable, por parte del hombre.

Las zonas interiores más alejadas de la desembocadura, lo que primitivamente fueron marismas mareales, son hoy en día unas llanuras con suelos lavados y drenados por una red de canales artificiales. Estas superficies están mayoritariamente dedicadas al aprovechamiento ganadero, apareciendo tapizadas por un pastizal. Las praderas de Molinio-Arrhenatherum presentan una gran carga ganadera transformandose en formaciones de cardunales pastoreados (Onopordetea acanthi) con dominio de compuestas y nitrófilas. Entre el pasto aún se levantan ejemplares de almajo y almajo dulce (Suaeda vera) testimoniando su primitivo origen. En menor medida aparecen parcelas de cultivos herbáceos.

En muros de drenaje de la marisma y caminos con una mayor elevación, aparecen asociados a la comunidad de marisma alta algunos terófitos y ruderales como Lagurus ovatus, Avena barbata, Lotus edulis y Anacyclus radiatus con especies neófitas en dicha área como acebuches, herguén o eucalipto (Eucalyptus camaldulensis).

En contacto con ganchos arenosos y sistemas dunares, junto a la desembocadura, se desarrolla una comunidad sabulícola, halonitrófila con abundantes ruderales como Dittrichia viscosa, Limonium sinuatum, Juncus acutus, Scirpoides holoschoenus, Sporobolus pungens y Panicum repens.

En áreas muy localizadas aparecen algunas repoblaciones de eucaliptos (Eucalyptus spp.).

B) Flora amenazada.

Entre las formaciones de matorral xerófilo que ocupan las laderas más expuestas del acantilado y en las grietas del mismo, se localizan las especies de flora más interesantes de este espacio natural, como es el caso del enebro costero, que presenta aquí la población más importante en cuanto a conservación y tamaño tras la de Doñana.

En el Parque Natural se han detectado diversas especies de flora amenazadas de las cuales al menos dos están catalogadas «en peligro de extinción» y cuatro «vulnerables» según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestre:

- En peligro de extinción: Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa y Silene stockenii.
- Vulnerables: Corema album, Carduus myriacanthus, Sideritis arborescens subsp. perezlarae, Loeflingia baetica.

2.2.6. Fauna:

A) Estado actual de la fauna.

La fauna se describe en función de los diferentes grupos taxonómicos de las diferentes unidades definidas.

- Fauna del medio marino.

La fauna que corresponde a la franja marina puede separarse en tres niveles concordantes con la vegetación. La zona supralitoral, debido a los períodos de emersión, presenta comunidades pobres e irregularmente distribuidas, son típicas las lapas (Patella aspera y P. lusitanica) y gasterópodos (Littorina neritoides), así como isópodos, gammáridos, tatítridos, y cirrípedos del género Chthamalus (bellotas de mar).

En las comunidades intermareales son típicos los antozoos (popularmente conocidos como tomates y ortigas de mar) como Anemonia sulcata, Actinia equina y Aiptasia mutabilis; y los hidrozoos, entre los que destacan Sertularella ellisi y Campanularia hincksi. Sobre sustratos arenosos se encuentran los anélidos poliquetos de diversas familias (Terebélidos, Afroditidos, Sabeláridos), así como también moluscos (Acanthochiton spp., Gibbula spp., Anomia ephippium, Striarca lactea y Barbatia barbata) y crustáceos decápodos como Porcellana platychelles, Pachygrapsus marmoratus, Eriphia verrucosa y ciertas especies de la familia Xanthidae, algunos de interés económico.

En la comunidad infralitoral hay que destacar la abundancia de ictiofauna entre la que destacan los sargos (Diplodus sargus), las mojarras (Diplodus vulgaris), pargos (Dentex dentex), corvinas (Johnius regius) y meros (Ephinefelus guaza) como especies de interés económico y la presencia de morenas (Muraena helena), pez volador (Exocoetus volitans) y de varias especies de tiburones y rayas. En los fondos blandos, con predominios de arenas finas, se sitúa una variada fauna de moluscos bivalvos (Callista chione, Ensis siliqua, Mactra stultorum y Tellina planata) y gasterópodos (Hinia rituculata, Bolinus bandaris, Calliostoma granulatum y Acteon tornatili), y en los afloramientos rocosos y bloques desprendidos del acantilado aparecen gorgonias, equinodermos (erizos y estrellas de mar), ascidios y corales (Astroides calicularis).

Aunque no se trata de una especie sedentaria en la zona del Parque Natural, el atún rojo (Thunnus thynnus) puede ser observado en este enclave durante su paso migratorio junto con otras especies de túnidos, más ocasionales, como el atún blanco (Thunnus alalunga) o el bonito (Sarda sarda) y sus depredadores las orcas (Orcinus orca). También son frecuentes las tortugas bobas (Caretta caretta), delfines comunes (Delphinus delphis) y mulares (Tursiops truncatus) y otros grandes cetáceos. La tortuga carey (Eretmochelys imbricata) y la tortuga verde (Chelonia mydas) aparecen eventualmente.

- Fauna de la marisma.

La fauna de la marisma se diferencia en función de dos grandes unidades, la estuarina, muy relacionada con la anterior, y la propiamente marismeña.

La fauna del medio estuarino, permanentemente ocupado por agua y sujeto a las oscilaciones pluviomareales, presentan una diversidad modesta por las características restrictivas del medio, pero pudiendo alcanzar valores poblacionales notables por la escasa competencia.

Entre los invertebrados son representativos los gusanos poliquetos (Nereis spp., Mesopodopsis spp.), crustáceos (Carcinus maenos, Leander spp.) y moluscos (Tapes decusatum, Cardium edule y Scrobicularia plana).

Por otra parte, el medio estuarino es un vivero natural de gran cantidad de alevines de diferentes especies. La ictiofauna se compone de al menos 20 especies, entre las que destacan por su abundancia o su interés doradas (Sparus aurata), lenguados

(Solea solea), anguilas (Anguilla anguilla), róbalos (Dicentrarchus labrax) y lisas (Liza ramada, Mugil cephalus y Mugil auratus).

Las aves mejor representadas son los láridos (Larus fuscus, L. cachinnans, L. ridibundus), estérnidos, limícolas y ardeidos, estos últimos explotando las orillas y planicies fangosas intermareales. A destacar la presencia cada vez más habitual del águila pescadora (Pandion haliaetus) y de la espátula (Platalea leucorodia), cuyas colonias de cría se han establecido, junto a colonias de ardeidas, en el área de la Janda. La diversidad de especies de aves es relativamente baja en comparación con la existente en otros humedales similares. La razón parece ser la reducida extensión de terrenos mareales y superficies encharcadas existentes en estas marismas mayoritariamente transformadas.

Entre los mamíferos cabe destacar la presencia de la nutria (Lutra lutra) que baja de los tramos superiores del río.

En cuanto al medio marismeño que incluye tanto el remanente de marismas mareales conservadas como la extensión mayoritaria de marismas continentalizadas, y de terrenos transformados para cultivos marinos, la fauna de invertebrados acuáticos se restringe a lugares que artificialmente se mantienen inundados (por ejemplo balsas). Con frecuencia crustáceos como Artemia salina o insectos quironómidos llegan a alcanzar valores de biomasa muy notables. Las balsas concentran especies de peces antes mencionadas suponiendo un importante atractivo a la avifauna ictiófaga.

En las proximidades de las charcas dulceacuícolas destaca la presencia de culebra viperina (Natrix maura), el endémico sapillo moteado ibérico (Pelodytes ibericus), ranita meridional (Hyla meridionalis), rana común (Rana perezi) y galápago leproso (Mauremys leprosa). En los llanos de pastizal aparecen culebrilla ciega (Blanus cinereus), lagartija colilarga (Psammodromus algirus), lagartija ibérica (Podarcis hispanica) y culebra bastarda (Malpolon monspessulanus) y donde éstos están próximos a áreas de cultivo, se localizan salamanquesa común (Tarentola mauritanica) y lagarto ocelado (Lacerta lepida).

En los caños resultan habituales garzas reales (Ardea cinerea), garcetas (Egretta garzetta), charrancitos (Sterna albifrons), chorlitejo grande (Charadrius hiaticula), gaviotas (Larus spp.) y cormorán común (Phalacrocorax carbo). Las zonas elevadas, no encharcadas, destacan como lugar de nidificación de aves como canastera (Glareola pratincola), cigüeñuela (Himantopus himantopus) y chorlitejo patinegro (Charadrius alexandrinus). En las áreas de estepa salina del interior se detecta terrera marismeña (Calandrella rufescens), mientras en pastizales encharcadizos de marismas dulcificadas destacan agujas colinegras (Limosa limosa) y agachadizas (Gallinago gallinago).

En este ambiente el mamífero más característico es la liebre (Lepus granatensis).

- Fauna de las dunas, acantilado y pinar.

En las dunas de la playa, el acantilado y el pinar se presenta una variada fauna, generalmente concentrada en la franja del pinar con mayor abundancia de matorral.

Los invertebrados artrópodos son muy abundantes en este medio. Entre los lepidópteros cabría destacar, por su rareza en estas latitudes, la presencia esporádica de la mariposa monarca (Danaus plexipus).

Los anfibios son escasos apareciendo en las surgencias y encharcamientos del borde del acantilado, en el arroyo Mondragón y en construcciones humanas del interior del pinar (pilas, pozos, fuentes), siendo las especies más frecuentes sapo común (Bufo bufo), rana común, gallipato (Pleurodeles waltl), sapo de espuelas (Pelobates cultripes) y ranita meridional, estando citado el sapo corredor (Bufo calamita).

Los reptiles se distribuyen por el monte y acantilado, aunque son más abundantes en la franja con matorral más denso, destacando la presencia del camaleón (Chamaeleo chamaeleon).

Entre las especies de reptiles presentes en el pinar y matorral destacan lagartija colilarga, lagarto ocelado, lagartija colirroja (Acanthodactylus erythrurus), lagartija ibérica, las dos especies de salamanquesas (Tarentola mauritanica y Hemidactylus turcicus), culebrilla ciega, culebra bastarda, de escalera (Elaphe scalaris), de herradura (Coluber hippocrepis), de cogulla (Macroprotodon cucullatus) y víbora hocicuda (Vipera latastei).

En zonas arenosas y en las dunas destaca la presencia de eslizón ibérico (Chalcides bedriagai) y lagartija colirroja.

La inaccesibilidad y contacto con el mar del acantilado favorecen la presencia de numerosas aves entre las que destacan por su número las gaviotas como gaviota patiamarilla (Larus cachinnans) con 900 parejas, de Aundouin (L. audouinii) y reidora común (L. ridibundus). También cuenta con la presencia de rapaces como halcón peregrino (Falco peregrinus) y cernícalo común (F. Tinunculus). Hasta 1960 hay constancia de la nidificación del águila pescadora (Pandion haliaetus), si bien actualmente solo aparece como invernante. Otros nidificantes son garcilla bueyera (Bubulcus ibis), golondrina (Hirundo rustica), vencejo cafre (Apus caffer) y paloma bravía (Columba livia).

En el pinar, ya sea como invernantes, estivales o sedentarias, existe una gran variedad de aves entre las que destacan varias rapaces diurnas como ratonero común (Buteo buteo), águila culebrera (Circaetus gallicus), águila calzada (Heraaetus pennatus), milano real (Milvus milvus), o milano negro (Milvus migrans); nocturnas tales como autillo (Otus scops), mochuelo (Athene noctua), lechuza (Tyto alba), o cárabo (Strix aluco); los sílvidos como curruca carrasqueña (Sylvia cantillans), rabilarga (S. undata) y cabecinegra (S. melanocephala); los páridos como carbonero (Parus major) y herrerillo (Parus caeruleus); y otros como chotacabras pardo (Caprimulgus ruficollis) y agateador común (Certhia brachydactyla), entre otras.

Entre los mamíferos destacan meloncillo (Herpestes ichneumon), gineta (Genetta genetta), tejón (Meles meles), zorro (Vulpes vulpes), comadreja (Mustela nivalis), liebre (Lepus granatensis), conejo (Oryctolagus cuniculus) y lirón careto (Eliomys quercinus).

B) Especies de fauna amenazada.

El ámbito del Parque Natural alberga distintas especies de fauna silvestre amenazada según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestre. En particular destacan el delfín mular y el coral naranja catalogadas como «vulnerables».

2.2.7. Hábitats y Especies de Interés Comunitario e Internacional.

El Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate alberga 8 hábitats de interés comunitario recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo. Entre ellos destacan las «Dunas litorales con Juniperus spp.» y las «Dunas con bosques Pinus pinea y/o Pinus pinaster» catalogados como hábitats prioritarios.

Por otra parte, se localizan diversas especies de aves recogidas en el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, tales como garceta común, halcón peregrino, pegaza piconegra (Gelochelidon nilotica) o vencejo cafre. También se han identificado especies de aves migradoras de presencia regular en el Parque Natural no incluidas en dicho Anexo I como garcilla bueyera o gaviota patiamarilla.

Además se han identificado, al menos, cuatro especies de fauna y una de flora recogidas en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo: Nutria, galápago leproso, tortuga boba y delfín mular estando las dos últimas clasificadas de interés prioritario y Carduus myriacanthus.

HABITATS DE INTERES COMUNITARIO

Hábitat costeros y vegetaciones halofíticas.	1110. Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda. 1140. Llanos fangosos o arenosos que no están cubiertos de agua cuando hay marea baja.

Hábitat costeros y vegetaciones halofíticas.	1320. Pastizales de Spartina (Spartinion maritimi). 1420. Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Sacocornetea fricicosi).
Dunas marítimas y continentales.	*2250. Dunas litorales con Juniperus spp. *2270. Dunas con bosques Pinus pinea y/o Pinus pinaster.
Matorrales esclerófilos.	5330. Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.
Bosques.	9320. Bosques de Olea y Ceratonia.

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, 2004. * Hábitats prioritarios.

2.3. Paisaje y patrimonio cultural.

2.3.1. Paisaje.

Se detallan a continuación los principales puntos de interés paisajístico determinados en función de su naturalidad, variedad, singularidad y fragilidad.

- Tajo de Barbate.

Este acantilado constituye uno de los hitos paisajísticos más emblemáticos del Parque Natural. Cuenta con unos 6 kilómetros de longitud y un desnivel próximo a los 90 metros. Constituye un entorno muy poco alterado y con numerosos elementos de interés como la vegetación modelada por el viento, una alta diversidad de especies, verticalidad de las paredes, una rompiente donde se aprecia un mar muy limpio, importantes colonias de aves, contraste de ecosistemas y amplia visión del mar. Al borde del tramo en que el acantilado alcanza sus máximas alturas se erige la Torre del Tajo.

Se accede a través de la vía pecuaria «Vereda de la Playa» y cortafuegos que discurren de forma perpendicular a la carretera Barbate-Caños de Meca.

- Tómbolo de Trafalgar.

Se localiza al oeste del Tajo de Barbate. Constituye un istmo singular constituido por un tómbolo doble cuyo origen se debe a la orientación E-W de la costa que permite el embate del oleaje tanto de poniente como de levante, dando lugar a la formación de las dos barras de arena que lo forman. Desde el faro que lo corona se obtiene un imponente paisaje de la costa pudiéndose observar la primera gran duna de levante del litoral de Cádiz. En su zona sur, alrededor del faro, existen diversos yacimientos arqueológicos, como una factoría romana de salazones y un asentamiento hispano-musulmán. El tómbolo de Trafalgar constituye en si mismo un espacio natural protegido con la categoría de «Monumento Natural», declarado por el Decreto 226/2001, de 2 de octubre, por el que se declaran determinados monumentos naturales de Andalucía.

- Torre de Meca.

Antigua torre vigía que se localiza en una elevación en las proximidades de Caños de Meca. Su acceso se realiza a través de la pista que parte de la casa de Los Majales del Sol hacia el oeste. Desde su entorno se obtiene una gran perspectiva visual observándose la población de Caños de Meca y principalmente, el mar y el tómbolo de Trafalgar con su antiguo faro. De gran contenido didáctico para comprender fenómenos geomorfológicos costeros.

Actualmente no es posible acceder a la torre siendo algo que daría mucho atractivo al punto. Se recomienda la tala de algunos árboles y la instalación de un pequeño mirador que facilite la observación de este entorno.

- Playa de Yerbabuena.

Playa localizada en el extremo Este del acantilado, en las inmediaciones de Barbate. Presenta un entorno muy poco alterado y un sistema dunar con presencia de numerosas especies psammofilas de interés. Los principales componentes que destacan en el paisaje, además de la vegetación presente, son la playa, el mar y el espectacular perfil del acantilado.

- Dunas estabilizadas.

Se accede principalmente a través del antiguo camino de Barbate a Caños de Meca, encontrándose a la derecha Caños de Meca y a unos 900 metros del núcleo urbano de Barbate. Constituye en su conjunto un tren de antiguas dunas que partían de la localidad de Barbate empujadas por los vientos de Levante. Actualmente se encuentran estabilizadas por un denso pinar de repoblación que cuenta ya con un notable desarrollo por lo que la perspectiva visual resulta escasa y la diversidad vegetal algo monótona. Presenta, sin embargo, unos importantes, y a veces espectaculares, desniveles que nos da idea de la magnitud del proceso. Con forma de media luna, cuentan en su cara más cóncava con depresiones muy singulares donde el silencio impera.

- Barbate.

A la llegada a Barbate, partiendo desde Caños de Meca, se obtiene una excelente perspectiva que abarca la población de Barbate, el puerto pesquero, el mar, la marisma y perfil de la costa que alcanza hasta Zahara de los Atunes.

- Vejer.

Esta población constituye uno de los puntos más importantes para la observación de la marisma. Desde varios puntos del núcleo urbano se pueden observar panorámicas espectaculares de la cuenca de Barbate que se prolongan hasta las marismas y el área de la Janda. En esta zona, donde predominan los cultivos de arroz, existe un marcado contraste en la topografía del terreno, con zonas abruptas y otras llanas que son consecuencia de la colmatación del estuario y se encuentran surcadas por característicos cauces serpenteantes.

2.3.2. Patrimonio Cultural.

El patrimonio cultural dentro de los límites de Parque Natural es reducido, sin embargo, tanto el espacio protegido como el entorno de la desembocadura del río Barbate, han mantenido históricamente una importancia estratégica constatada por la presencia de un poblamiento continuado desde época prerromana.

En el interior del Parque Natural y en su entorno inmediato se encuentran los siguientes yacimientos arqueológicos: La Cantera, Huerta Santos, Playa de Caños, Río Barbate, Acantilado de Caños y el yacimiento subacuático de Trafalgar cuya incoación como Zona Arqueológica está en tramitación. Otros elementos de interés arqueológico y arquitectónico destacables son:

- El poblamiento romano y musulmán, del que se han encontrado restos tanto en el actual casco de Barbate como en Caños de Meca, casi siempre relacionados con la actividad pesquera y la almadraba (piletas de salazón). Su estado de conservación es deficiente, de hecho para los fines de la planificación ambiental tienen un mayor interés como testimonios de una industria que ha perdurado hasta nuestros días como bienes culturales en sí mismos.

- Las ermitas de Nuestra Señora de la Oliva y sobre todo la de San Ambrosio, de origen visigodo, representan los elementos del patrimonio arquitectónico más sobresaliente del entorno del Parque Natural. Se encuentran construidas sobre asentamientos romanos y han sufrido diversas reformas desde la construcción medieval inicial hasta llegar a su estado actual.

- Las torres almenaras, Torre de la Meca y Torre del Tajo, construidas en el siglo XIX y XVI respectivamente, para la vigilancia del litoral gaditano, son las únicas edificaciones de interés histórico que se conservan dentro del perímetro protegido. Ocupan emplazamientos prominentes para dominar la costa y constituyen unos hitos paisajísticos de primer orden. Las características de ambas son similares así como su estado de conservación, que llevó a actuaciones urgentes para evitar su deterioro en 1993. Actualmente están declaradas Bienes de Interés Cultural.

- En el entorno agrícola y ganadero del Parque Natural hay muestras arquitectónicas contemporáneas de interés. El elemento más representativo lo constituye el Cortijo de la Porquera, la

edificación rural de mayor entidad en los valles de los arroyos Mondragón y San Ambrosio que limitan por el norte el espacio natural. En este cortijo, rehabilitado para turismo rural, existe un palomar de gran interés por su estado de conservación y tamaño, probablemente uno de los mayores de Andalucía.

- El casco urbano de Vejer tanto por el patrimonio monumental que alberga como por los valores paisajísticos de su morfología y caserío es el principal atractivo que, desde el punto de vista de patrimonio cultural, ofrece la comarca.

2.4. Usos del suelo y aprovechamientos.

- Usos y aprovechamientos forestales.

En el uso forestal se diferencian los pinares de repoblación antigua mayoritarios frente a las repoblaciones recientes, además de unas parcelas de eucaliptal provenientes de la experimentación para su aclimatación. En el matorral se distinguen los que se asientan en el escarpe del acantilado y los matorrales poco desarrollados frente a la escasez de matorral desarrollado. El principal objetivo del pinar no es la producción, sino que su presencia se justifica por su valor protector contra la erosión y para la fijación de los sistemas dunares.

El aprovechamiento principal que se ha realizado en el pinar es la recolección de la piña. Este aprovechamiento conlleva dos beneficios importantes: La lucha contra plagas y un beneficio social, al proveer jornales en una época donde otras actividades disminuyen. La producción anual de piña oscila entre 0,5 y 2 millones de kilos, variaciones que vienen determinadas por la bondad del año climatológico y un componente intrínseco que depende de la biología del árbol.

Otro aprovechamiento del pinar que se realiza de forma cautelosa es el aprovechamiento de la madera, siendo el objetivo principal la conservación y la mejora de la masa forestal debido al carácter protector y no productor del pinar.

De forma marginal se realiza un aprovechamiento apícola en el monte de Peña Cortada.

El aprovechamiento ganadero se concentra en los pastizales dulcificados que se localizan al norte de la marisma, concretamente en la zona de monte Marisma localizada en la margen derecha del río Barbate donde se localiza una explotación ganadera dedicada al ganado vacuno (retinta). Esta explotación se localiza al norte del límite de los términos de Barbate y Vejer y se encuentra gestionada por la Diputación de Cádiz. Está dedicada a la mejora genética y cuenta con 60-70 reproductores en una extensión de 202 Has.

El aprovechamiento de los pastos en la zona de monte no reviste importancia económica y tiene también poca importancia social, ya que sólo entre 102 y 122 cabezas de ganado vacuno aprovechan este recurso en los montes de la Breña, Dunas y Quebrada. En los terrenos pertenecientes a Monte Dunas pastan unas cuarenta cabezas de ganado vacuno cuya adjudicación, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, se realiza cada cinco años.

De forma adicional y desordenada se produce entrada de ganado vacuno en todo el límite sureste (Las Cuartillas, Cerro del Bujar, al sur del canal colector) procedentes de los que pastan en terrenos militares, aunque su incursión en la marisma es limitada por cuanto el área se encuentra degradada (antiguo basurero) y los pastos resultan escasos.

- Aprovechamiento cinegético.

En la actualidad existen tres cotos de caza menor con incidencia en el Parque Natural y con Plan Técnico en vigor, el CA-11057 y el CA-11068 que inciden sobre el monte Breñas Alta y Baja y el monte Marismas respectivamente, y el CA-11145 que coincide con el monte Dunas de Barbate.

Las principales especies de caza menor son la liebre, el conejo, la codorniz y la tórtola, además de diversas anátidas entre las que destaca el ánade real.

- Pesca.

Tradicionalmente la pesca constituía la actividad económica más importante en la marisma, sin embargo su significado hoy resulta secundario ya que se realiza por un colectivo no profesional y como actividad complementaria de las rentas.

Las capturas se realizan mediante el empleo de variadas artes de pesca artesanales en las que resulta común que el pescador introduzca sus propias variaciones. Las más frecuentes son la nasa o anguilera (donde además de anguilas se capturan camarones, cangrejos, mugílidos y otros como lubinas), la camaronera o reliquia, el atajo (red de cerco utilizada en caños y esteros), el trasmallo (red de enmalle de fondo) y el arte rana (red de grandes dimensiones, que se coloca ocupando por completo la sección del río o caño, y captura todo lo que llevan las aguas). De forma más accesoria se emplea el palangre (en la desembocadura), el salcillo y la caña (solo como pesca deportiva).

- Marisqueo.

Constituye otro de los usos tradicionales de la marisma que, al igual que la pesca, es ejercido por un colectivo no profesional. Las especies más valoradas son la almeja fina, la coquina y el ostión, además de la recolección de cebos vivos para la pesca deportiva.

- Acuicultura.

La acuicultura representa una actividad reciente que se inició a mediados de los ochenta impulsada por el Plan de Explotación Marisquera y de Cultivos Marinos de la Región Suratlántica que calificaba el río Barbate y sus marismas como zona inundable apta para el desarrollo de cultivos marinos. Diversas empresas apostaron por los aprovechamientos acuícolas aunque no alcanzaron los rendimientos esperados. Posteriormente, en 1995, un estudio realizado por el Ayuntamiento de Barbate dividió las marismas en diferentes zonas según su potencial para los cultivos marinos, aunque tampoco esta iniciativa obtuvo rendimientos significativos.

En la actualidad se está apostando por la recuperación de los aprovechamientos acuícolas mediante programas mixtos de actuación que integran la puesta en explotación de antiguas instalaciones acuícolas con usos recreativos.

2.5. Recursos socioeconomicos.

2.5.1. Población.

La comarca de La Janda cuenta con una población de unos 85.000 habitantes, de los cuales más de un 60% pertenece a los municipios situados en la franja litoral (Conil, Vejer, y Barbate).

DISTRIBUCION DE LA POBLACION EN LOS MUNICIPIOS DE LA COMARCA DE LA JANDA.

Municipio	Población	Extensión (km^2)
Alcalá de los Gazules	5.590	479
Barbate	22.444	142
Benalup-Casas Viejas	6.706	58
Conil de la Frontera	18.979	87
Medina Sidonia	10.802	493
Paterna de Rivera	5.313	14
San José del Valle	4.203	226
Vejer de la Frontera	12.685	264
Total	86.722	1.763

Fuente: IEA, 2004.

La comparación de la densidad de población en los términos de Barbate y Vejer permite apreciar que ésta es mucho mayor en Barbate, muy parecida a la provincial.

DENSIDAD DE POBLACION

Ambito	Densidad (hab/km^2)
Barbate	158,06
Vejer de la Frontera	48,05
Provincia de Cádiz	156,46
Andalucía	87,76

Los municipios de Barbate y Vejer de la Frontera constituyen un área geográfica muy importante dentro de la Comarca de la Janda, que supone el 82% de la extensión de la franja litoral, y el 5,3% de extensión de la provincia, con una superficie total de 406 km^2. En consecuencia, estos municipios no sólo son un referente dentro de la comarca de La Janda, sino también en el ámbito de la provincia.

Durante la última década, la población de derecho en los términos de Barbate y Vejer parece haberse estabilizado, aumentando en periodos estivales y fruto de la actividad turística, particularmente en Barbate.

EVOLUCION DE LA POBLACION DE DERECHO

	1900	1950	1960	1970	1981	1991	1996	1999	2001	2003	2004
Barbate	2.297	12.665	17.755	20.772	20.806	21.641	21.888	22.011	21.914	22.264	22.444
Vejer	7.892	12.172	13.272	12.602	12.134	12.793	12.822	12.731	12.729	12.727	12.685

Fuente: INE, 2004.

Los datos que representan el poblamiento de ambos núcleos, tanto concentrado como diseminado, reflejan que la población en Barbate se concentra prácticamente en el núcleo urbano, mientras que la dispersión en Vejer es mucho más acusada.

DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR TIPO DE POBLAMIENTO

	Poblamiento (%)	
Municipio	Núcleos	Diseminados
Barbate	94,54	5,46
Vejer	85,63	14,37

Fuente: IEA, 2004.

Es también destacable el número de núcleos asociados a cada uno de los dos términos municipales, superando en número los pertenecientes al término municipal de Vejer, que en su mayoría están asociados a la actividad agrícola tales como Naveros, Cantarranas, La Muela y Santa Lucía. La excepción se encuentra en El Palmar, donde se han desarrollado una serie de asentamientos, no siempre controlados debido a la demanda creciente del turismo, en forma de segundas residencias. En este sentido, hay que reseñar el fenómeno de las segundas residencias, que constituyen un número considerable de viviendas familiares secundarias (2.419 viviendas frente a aproximadamente unas 6.000 viviendas principales). La mayoría de estas viviendas son utilizadas en régimen de alquiler, principalmente por turistas de fin de semana en la época invernal, y durante la temporada estival, no quedando reflejada esta población de manera oficial en los censos ni los ingresos que la actividad genera. Una situación similar se observa en varios núcleos asociados a Barbate, como el caso de Caños de Meca o Zahora.

El diagnóstico demográfico presenta una situación dinámica, duplicándose la población en sólo 50 años en el municipio de Barbate. Las fuentes consultadas permiten confirmar un cierto descenso en la natalidad, concentración en las cohortes del grupo de edad joven y una regresión significativa entre los 35 y 59 años, que se explica por la influencia de los movimientos migratorios de los años 60.

La natalidad en Vejer es mayor que en Barbate (11,85 y 10,83 respectivamente). Aunque esta tasa ha descendido, dentro de una situación generalizada en España, la provincia de Cádiz posee las mayores cifras de natalidad, y con ello, unas mayores perspectivas de crecimiento futuro. En el caso de la mortalidad, ocurre lo contrario, siendo Barbate la que se sitúa por encima de la media provincial.

Las tasas de natalidad van descendiendo debido al progresivo envejecimiento de la población y a la reducción del número de hijos por pareja; sin embargo, el crecimiento vegetativo es aún positivo. Un hecho a tener en cuenta es el progresivo descenso del mismo en la comarca y en la provincia hasta 1996. A partir de este año, se ha experimentado un ligero aumento.

Con respecto a la movilidad espacial, el valor absoluto de las emigraciones sufre altibajos en los últimos años y en el caso de Barbate, se aprecia un aumento significativo en 1995, descendiendo al año siguiente. Este descenso, probablemente, ha sido motivado por la firma del Convenio de Pesca con Marruecos, lo que supuso mayores posibilidades de empleo en el municipio y que menos personas tuvieran que emigrar para buscar trabajo. En cuanto a inmigración, no se puede hablar de una tendencia clara en los dos municipios. En el caso de Barbate, después de sufrir un aumento en 1993, comienza a descender aunque no uniformemente. En el caso de Vejer, se mantiene un nivel de inmigraciones más o menos constante durante la década de los 90.

2.5.2. Mercado de trabajo.

En relación con el mercado de trabajo, tanto Barbate como Vejer presentan una tasa de actividad (51,1% y 49,03% respectivamente) por debajo de la media provincial, estando sólo Barbate por encima de la media regional.

RELACION DE LA POBLACION ACTIVA CON LA ACTIVIDAD

Ambito	Población Activa	Tasa Actividad	Ocupados	Tasa Ocupación	Parados	Tasa Paro
Barbate	9.10	52,11	5.184	57,00	3.912	43,0
Vejer de la Frontera	5.052	50,16	3.471	68,70	1.581	31,3
Cádiz	465.400	52,19	349.900	75,2	115.500	24,8
Andalucía	2.972.600	50,41	2.414.800	81,2	557.700	18,8

Fuente: IEA, 2001.

Tanto en Barbate como en Vejer el paro ha aumentado progresivamente a principio de la presente década. Este fenómeno afecta en la misma medida a ambos sexos. El acceso al mercado laboral es más factible en el tramo de los 20 a los 24 años. Este nivel de desempleo mínimo en estos tramos de edad puede responder a la facilidad para realizar diferentes empleos de poca cualificación. Cuando los requisitos son mayores, esta facilidad no es tan notable y el acceso al mundo laboral se hace más complicado.

PARO REGISTRADO EN LOS MUNICIPIOS DEL PARQUE NATURAL

	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
Barbate	2.468	2.434	2.036	1.913	1.767	1.973	2.023
Vejer	987	799	728	669	754	824	913

Fuente: IEA, 2003.

Las características del empresariado local (empresas muy pequeñas, en actividades tradicionales, con recursos no cualificados, escasa tendencia a la innovación y con carencias financieras) explican la escasa capacidad de inversión en la zona, provocando que el desarrollo de actividades empresariales e industriales, salvo excepciones, se produzca muy lentamente, como resultado de un lento proceso de reinversión de beneficios y sin contar, en la mayoría de los casos, con financiación externa.

2.5.3. Sectores de actividad económica.

El análisis de las actividades económicas en el Area de Influencia Socioeconómica del Parque Natural pone de manifiesto el peso que mantienen las actividades más tradicionales en la zona: La agricultura en Vejer y la pesca en Barbate.

Otras actividades destacadas, en cuanto al número de empleos, son el mantenimiento y reparación de vehículos y la construcción, lo que se puede explicar por el numeroso parque de vehículos (unos 5.000 en cada municipio) y por la expansión turística.

PORCENTAJE DE POBLACION OCUPADA POR SECTOR ECONOMICO

	Agrícola	Pesca	Industria	Servicios	Construcción
Barbate	3,01	33,10	11,12	40,25	12,52
Vejer	44,98	0,88	4,18	29,19	20,77
Media provincial	14,51	2,63	17,11	51,47	14,28

Fuente: INE, 2000.

A) Sector primario.

- Agricultura.

La agricultura supone la actividad económica más importante para la población de Vejer, y se ha visto incrementada en los últimos años en ambos municipios. Debido a la influencia del clima, en esta zona es característico el cultivo de secano, aunque la superficie dedicada al regadío constituye una parte significativa del total.

La superficie cultivada en el municipio de Vejer significa un 57% de su territorio que abarca 26.400 Ha, mientras que para Barbate, cuyo término municipal se extiende por 14.200 Ha, supone sólo un 11%.

Además del cultivo de secano, también existen cultivos de regadío, con la obtención de cereales, hortalizas o cítricos entre otros productos.

- Ganadería.

Debido a las peculiaridades físicas de su territorio, Vejer cuenta con una cabaña ganadera más extensa que la de Barbate, suponiendo ambas más del 80% de la cabaña ganadera de la Janda Litoral.

La calidad de los pastos y de los recursos forestales, junto a la presencia de razas de ganado autóctono, hacen de los recursos ganaderos una de las grandes potencialidades de la zona, aunque los datos recogidos sobre el número de cabezas de ganado durante los últimos 25 años indican una decadencia de la misma. También es muy significativo el aumento durante los últimos años del ganado caballar, ya que es utilizado como recurso turístico y sirve de renta complementaria a la agricultura. Este hecho se constata con la existencia de numerosos picaderos.

Respecto al sector avícola, la presencia es mínima, existiendo sólo una explotación en Barbate. El caso contrario es el del ganado porcino del que Barbate posee una cabaña muy extensa, formada por unas 4.000 cabezas, siendo ésta inferior en Vejer, donde ronda aproximadamente las 1.200 cabezas.

ESTIMACION DEL CENSO GANADERO

Municipio	Bovino				Ovino	Caprino	Cabaña Ganadera
	Carne	Leche	Lidia	Total			Total
Barbate	4.394	43	183	4.620		2.104	6.724
Vejer	6.374	142	1.525	8.041	93	256	8.390
Total Janda Litoral	11.857	1.176	1.708	14.741	993	2.660	18.394

Fuente: Plan Estratégico Janda Litoral, 2000.

- Pesca y marisqueo.

Como se ha indicado anteriormente, la pesca es el sector de mayor importancia en Barbate, suponiendo la actividad más tradicional y la principal fuente de ingresos en la localidad.

Por número de barcos, la flota de cerco es la más representativa en Barbate, aunque también existen embarcaciones de pequeño tonelaje que realizan sus capturas en aguas cercanas a la costa. La flota de cerco presenta una alta dependencia de los caladeros más cercanos, situados en Marruecos, ya que no está adaptada para faenar en aguas más lejanas. Por esta razón, la cancelación del acuerdo de pesca con Marruecos ha supuesto un impacto muy negativo para el sector.

La situación por la que atraviesa el sector ha afectado a las actividades auxiliares de la pesca que se desarrollan en tierra, como fábricas de hielo, fábricas de envases y embalajes, operadores mayoristas, reparación y mantenimiento de buques. La actividad portuaria en torno a la pesca extractiva que adquiría una especial trascendencia, no sólo en la economía local sino también en la conformación de sus relaciones sociales, se enfrenta así a una profunda crisis.

De especial importancia en la localidad de Barbate es la pesca del atún mediante almadraba, pues supone una importante entrada de ingresos no sólo por la actividad en sí, sino por la industria de transformación asociada a ella. Esta pesquería depende de las migraciones de la especie, adquiriendo un carácter estacional, de forma que solo están activas en abril, mayo y junio, originando puestos de trabajo de carácter eventual. El caso de la almadraba de Barbate es especial, ya que captura los atunes «de revés» cuando regresan del desove en el Mediterráneo, manteniéndose activas las instalaciones hasta finales de verano. Uno de los problemas más graves a los que se enfrentan las almadrabas es la sobreexplotación general a la que está sometida la población de atún (Thunnus thynnus) y la sobrecaptura que sufren los reproductores.

La actividad marisquera no es ejercida como actividad profesional propiamente dicha, no obstante constituye un ingreso complementario para la economía de algunas familias por lo que adquiere cierta importancia. La extracción tradicional se realiza con diferentes artes de pesca, dependiendo de la especie.

- Acuicultura.

En las marismas del río Barbate actualmente sólo existe una instalación de acuicultura en explotación a favor de la empresa Cupibar, S.A. Se localiza en la isleta de San Francisco y aunque actualmente se dedica al cultivo de dorada, también tiene autorización para cultivo de langostino. Dicha explotación tiene previsiones para su ampliación futura, contando con un proyecto en tramitación.

En las proximidades de la desembocadura del río Barbate y de la antigua lonja pesquera, fuera del ámbito del Parque Natural, está instalada Viveros de Mariscos Gracia, S.A. Se trata de una instalación dedicada a la venta, mantenimiento y congelado de marisco vivo (bogavantes, almejas, gambas, centollos). El agua que utiliza no procede del río, como ocurre en el caso del cultivo en las marismas, sino que procede de pozos.

B) Industria.

La industria es un sector escasamente desarrollado en la zona y en buena medida, las pocas empresas de carácter industrial están relacionadas con la explotación de productos derivados de la pesca. La escasa presencia de actividades industriales en la zona queda reflejada en el porcentaje de población ocupada en este sector, que es claramente inferior a la media provincial siendo especialmente reducido en el municipio de Vejer, donde no alcanza el 5% del total.

En el análisis del sector pesquero se ha indicado la existencia de actividades industriales relacionadas con los productos de la pesca para la elaboración de conservas y salazones, con bastante tradición en la zona, así como la lonja y una fábrica de hielo. También existe dentro del mismo puerto una industria auxiliar de la pesca con algunos talleres dedicados a la carpintería de ribera, así como otros talleres mecánicos y eléctricos.

Actualmente se encuentra en ejecución un polígono industrial en la zona de la Ribera de la Oliva, en el término municipal de Barbate, que si bien supondrá una infraestructura importante para

potenciar el desarrollo industrial de la zona, su ubicación lo convierte en un factor de riesgo potencial para el Parque Natural.

C) Turismo y servicios.

En los últimos años el sector turístico, al igual que sucede en el conjunto de la provincia, va creciendo en Vejer y Barbate más que otras actividades económicas. Este desarrollo conlleva una proliferación de establecimientos de hostelería y comercios dedicados a ofrecer los productos de la zona, principalmente elaborados con derivados de la pesca.

La principal oferta turística de la zona se basa en las horas de sol y las playas, con una infraestructura hotelera escasa y, salvo excepciones, con una calidad media-baja.

A lo anterior es preciso añadir que durante los últimos años se ha incrementado notablemente el número de segundas residencias, sobre todo en la zona de El Palmar, Los Caños y Zahara, con la consiguiente presión sobre el territorio y las consecuencias que tiene sobre el medio: Degradación del paisaje y déficit de equipamientos y servicios, que en la mayoría de los casos se dan en primera línea de costa.

OFERTA DE ALOJAMIENTOS

	Hoteles		Pensiones		Campamentos	
Municipio	Número	Plazas	Número	Plazas	Número	Plazas
Barbate	13	485	24	624	3	1.855
Vejer	3	104	12	290	3	819

Fuente: IEA. 2003.

El turismo vinculado al medio natural, así como el deportivo, cultural o gastronómico, representa una oportunidad de desarrollo si se combina con un uso sostenible de los recursos. Actualmente, el Parque Natural posee cierta capacidad de generación de empleo relacionado con el sector ecoturístico, ya que en 2003 se contabilizaron 22 empresas dedicadas a este sector económico y que operan en este espacio protegido, las cuales representan en 1,44% del total existente en el conjunto de los Parques Naturales de Andalucía.

Existe una oferta muy puntual de turismo náutico-recreativo. El puerto deportivo de Barbate no dispone de los servicios suficientes ni de las infraestructuras de apoyo imprescindibles para que genere actividad económica de consideración.

En cuanto a turismo cultural, la zona cuenta con importantes recursos debido al legado histórico dejado por diferentes culturas como la fenicia, romana, visigoda o árabe, que dejaron sus huellas en forma de vestigios de distintas épocas como las torres almenaras situadas en el interior del Parque Natural o la ermita visigoda de San Ambrosio en los límites del mismo.

2.6. Sistema urbano e infraestructuras territoriales.

2.6.1. Sistema urbano.

Los municipios incluidos en el Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate son Vejer de la Frontera y Barbate (Cádiz).

El municipio de Vejer de la Frontera, localizado a 54 km de la capital de provincia, cuenta con una extensión superficial de 264 km^2 y una altitud de 201 msnm, mientras que el municipio de Barbate, localizado a 64 km de la capital de provincia, cuenta con una extensión superficial de 142 km^2 y una altitud de 14 msnm.

El municipio de Barbate cuenta con tres tipos de asentamientos:

- Una cabecera municipal, Barbate. Ciudad portuaria con un crecimiento relativamente reciente y sustentada por una actividad en grave crisis durante las últimas décadas, la pesca.
- Pequeños asentamientos diseminados, originalmente vinculados principalmente a la producción agropecuaria (San Ambrosio, La Oliva, Manzanete, etc.), en los que de manera general se detecta una clara disminución de la población residente frente a un aumento de la vivienda de segunda residencia.
- Núcleos costeros (Caños de Meca y Zahara de los Atunes) que se han convertido en núcleos turísticos y poseen una población estable reducida.

En el caso del municipio de Vejer de la Frontera se diferencian los siguientes asentamientos:

- Cabecera municipal, Vejer, con origen medieval y localización estratégica y con una socio-economía agraria.
- Otros poblamientos, generalmente, con origen agrícola y ganadero tradicional salvo excepciones como La Barca (cuyo desarrollo se debe a los ejes de comunicación que atraviesan la zona), Las Lomas (cuyo origen es la desecación y colonización de la laguna de la Janda) y El Palmar (como zona de segunda residencia).

2.6.2. Las infraestructuras:

A) Hidráulicas.

Las infraestructuras vinculadas a los recursos hídricos son las que presentan mayores déficits. Las actividades económicas son grandes consumidoras de este recurso y se constata que en los meses estivales la red de abastecimiento presenta graves deficiencias, debido a lo obsoleto de las conducciones, sus carencias y al elevado crecimiento de la demanda en este período. Actualmente se está llevando a cabo la renovación de la red de abastecimiento de agua en Barbate y la depuración de aguas residuales procedentes de Zahara.

No existe una red de distribución de agua para riego, ya que sólo hay un acuífero no regulado. Se trata de una zona que posee suelos de calidad pero muy erosionados, como resultado del mal laboreo y la deforestación. El abastecimiento de aguas es diseminado, individual y carece de depuración, sin una red de saneamiento adecuada.

Barbate y Vejer cuentan con un acuífero independiente, pero la red de saneamiento es totalmente deficitaria. Barbate cuenta con una estación depuradora que no funciona adecuadamente dado que se encuentra pendiente de la construcción de un emisario submarino. Además en Barbate existe un problema de gestión de residuos sólidos, por lo que se observan impactos de cierta relevancia en áreas limítrofes con el Parque Natural. Por lo que se refiere a Vejer, está pendiente de la construcción de una planta depuradora por lo que actualmente vierte sin depurar al río Barbate.

B) Energéticas.

El desarrollo de las actividades relacionadas con las energías renovables se recoge en el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Recursos Eólicos para la Comarca de la Janda, que tiene como objetivo regular la implantación de las instalaciones de energía eólica y sus infraestructuras de transporte y transformación. Dicho Plan establece el área del Parque Natural fuera de las áreas potenciales para la ubicación de aerogeneradores.

C) Telecomunicaciones.

El estado actual de las telecomunicaciones está por encima de la media que corresponde a la provincia respecto a los siguientes indicadores: Accesos a línea RDSI y a líneas telefónicas en servicio.

Así en Barbate hay 147 accesos a líneas RDSI y 5.845 líneas telefónicas en servicio y en Vejer 87 accesos a líneas RDSI y 3.008 líneas telefónicas en servicio.

Existe un repetidor para control marítimo y otro para dotar cobertura radiotelefónica a servicios de la Guardia Civil localizados en el Vértice geodésico del cerro de Meca, en el monte público Dunas de Barbate.

D) Comunicaciones.La N-340 constituye el eje principal de acceso al Parque Natural y su área de influencia y une la Bahía de Cádiz con la Bahía de Algeciras. La red viaria se complementa con una serie de carreteras de carácter comarcal y local entre las que destacan:

- A-393 Vejer-Barbate.
- CA-2141 Vejer-Caños de Meca.

- CA-2143 Barbate-Caños de Meca.
- CA-2223 Barbate-Zahara de los Atunes.

La mayor deficiencia de la red se encuentra en su eje principal de acceso y tiene su origen en la saturación del tráfico que se concentra en el período estival y que se hace extensiva a la mayoría de los fines de semana, a lo largo del año. Dicha situación tiende a ser crónica y constituye el problema de mayor envergadura de la red de comunicaciones en el litoral de La Janda, no obstante está previsto su desdoble.

El entramado viario de rango menor también presenta deficiencias estructurales vinculadas a la escasa jerarquización de su organización, probablemente debido a la consolidación del poblamiento disperso y al considerable nivel, en algunas zonas, de construcciones espontáneas e ilegales.

Concretamente se trata de caminos de tierra que dan acceso a diferentes zonas entre los que destacan:

- Cañada de Manzanete y el camino militar que discurre por la antigua carretera de Vejer de la Frontera a Zahara de los Atunes que acceden a diversos sectores de la margen izquierda del Parque Natural.
- Camino de las Quebradas o de la Oliva que une la población de Vejer con la ermita de la Oliva y discurre entre los límites de los montes Las Quebradas y Peña Cortada.

Respecto a la infraestructura portuaria, la importancia del puerto de Barbate radica en su situación estratégica ya que sirve de refugio ante los fuertes vientos de levante o poniente. Las funciones del puerto están principalmente orientadas a la actividad pesquera. También existe un puerto deportivo vinculado a actividades de ocio, turismo y recreo, en auge durante los últimos años. Como se ha señalado anteriormente, la infraestructura asociada al puerto deportivo es muy escasa aunque con grandes potencialidades para el desarrollo de la zona. Además, en el puerto existen talleres y nuevas zonas, a lo que hay que añadir la creación de la nueva lonja.

E) Vías pecuarias.

El Parque Natural es atravesado por siete vías pecuarias entre las que cabe destacar las siguientes por su calidad paisajística y su alto valor recreativo que en ocasiones se ve potenciado por las repoblaciones de pinos desarrolladas sobre las mismas:

- La Vereda de la Playa que posee una alta calidad visual y su trazado permite el enlace entre Barbate y los Caños.
- La Colada de Barbate que discurre por el ecotono del monte con la marisma y une las localidades de Vejer y Barbate.
- La Colada de Buenavista y Los Carrascales que ofrece un singular paisaje de campiña.

VIAS PECUARIAS DEL PARQUE NATURAL

Término municipal	Vía pecuaria	Proyecto de clasificación
Barbate	Cordel del Pozo Viejo Vereda del Cantador Colada de Buenavista y Los Carrascales Colada de Barbate Vereda de la Playa	O.M. 15.12.1958
Vejer de la Frontera	Cordel del Palmar a la Barca Cordel de la Barca a Manzanete	O.M. 19.7.1960

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, 2002.

2.6.3. El uso público.

La oferta de equipamientos de uso público del Parque Natural se localiza mayoritariamente en el término municipal de Barbate y la integran tres áreas recreativas, dos miradores y cinco senderos que recorren una longitud de más de 28 km.

EQUIPAMIENTOS DE USO PUBLICO

Equipamiento	Denominación
Areas recreativas	Majales del Sol El Jarillo Las Quebradas
Mirador	El Acantilado Torre del Tajo
Senderos señalizados	Acantilado Torre de Meca Torre del Tajo Marismas del Barbate Caños-Torre de Meca

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, 2004.

El Parque Natural ofrece la posibilidad de realizar una serie de itinerarios o recorridos a pie por los distintos senderos que lo atraviesan, permitiendo disfrutar de una amplia gama de cualidades paisajísticas y patrimonio que ponen de relevancia las posibilidades de uso público de este espacio protegido.

Independientemente de la oferta de equipamientos, la presencia de las playas de la Yerbabuena y Los Caños como prolongaciones del Parque Natural y con unas cualidades sobresalientes de tipo climático y paisaje, suponen un fuerte atractivo para un gran número de visitantes estivales.

2.7. Planeamiento urbanístico y propiedad.

2.7.1. Planeamiento urbanístico.

Los municipios del Parque Natural han desarrollado distintos instrumentos de planeamiento general contando, en el caso de Barbate, con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y Normas Subsidiarias en el de Vejer.

El Plan General de Ordenación Urbana de Barbate fue aprobado definitivamente el 20 de enero de 1995 (texto refundido aceptado el 18 de abril de 1996). Este documento fue objeto de nueva aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 30 de enero de 2003, tras la tramitación realizada al efecto de dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 11 de abril de 2001.

En el caso de Vejer, las Normas Subsidiarias fueron revisadas y aprobadas definitivamente el 30 de junio de 2000. Se han tramitado cinco modificaciones puntuales de este documento las cuales afectan tanto al núcleo principal como a los núcleos rurales de Santa Lucía, Cañada Ancha y El Palmar. Actualmente se ha iniciado la formulación del futuro Plan General Municipal de Ordenación de Vejer.

Respecto a la zona de marisma, el Ayuntamiento de Barbate clasifica el espacio comprendido dentro del Parque Natural como Suelo No Urbanizable Zona Marisma. Para el régimen de uso de esta zona remite a lo dispuesto en el catálogo (MT.5) y Norma 43 del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz

El PGOU de Barbate clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido «Parque Natural» el pinar y acantilado que forman parte del Parque Natural y que coinciden con los montes «Dunas de Barbate» y «Breñas Alta y Baja». Por su parte, el planeamiento de Vejer de la Frontera clasifica el suelo incluido en el Parque Natural, como Suelo No Urbanizable Protegido.

2.7.2. Propiedad y régimen administrativo.

El pinar y acantilado que forman parte del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate coinciden con los montes números 1.006 del Elenco y 17 del Catálogo de Utilidad Pública, denominados «Dunas de Barbate» y «Breñas Alta y Baja».

En el municipio de Vejer se incluyen en el Parque Natural parte de los montes que se corresponden con las siguientes fincas registrales:

- Monte Marismas: Finca núm. 7.993.
- Las Quebradas: Fincas núm. 8.115, 8.191 y 8.794.
- Peña Cortada: Fincas núm. 7.556 y 9.543.

La propiedad de los montes en el interior de este espacio es pública siendo los ayuntamientos los propietarios mayoritarios.

MONTES PUBLICOS DEL PARQUE NATURAL

Nombre	Titularidad	Municipio
Dunas de Barbate	JA	Barbate
Breñas Alta y Baja	CCAy	
Marismas	Ay	Barbate/Vejer de la Frontera
Peña Cortada	CAy	Vejer de la Frontera
Las Quebradas	CAy	

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, 2004.
JA-Titularidad de la Junta de Andalucía; Ay-Montes de Ayuntamientos; CCAy-Montes de Ayuntamientos con Convenio de Cooperación con la Administración; CAy-Montes de ayuntamientos con consorcios o convenios con la Administración.

La franja marina y acantilado del Tajo de Barbate son de titularidad estatal al constituir bienes de dominio público marítimo-terrestre (DPMT).

Por su parte, la situación actual de los deslindes realizados por la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico en las marismas del río Barbate es de provisionalidad puesto que se encuentran en tramitación.

2.8. Diagnóstico.

2.8.1. Valores más destacados del espacio.

La variedad de ecosistemas que alberga este espacio natural le confiere un elevado valor ecológico y paisajístico que se pone de manifiesto a lo largo de los distintos hábitats marinos, intermareales y terrestres que definen su superficie.

Uno de los aspectos más interesantes del espacio que comprende los montes de la Breña y Dunas lo constituye el medio físico. La importante componente litológica-estructural destaca sobre las formas de modelado existente conformando una variada gama de formas, relieves y depósitos de gran interés geomorfológico.

Destaca la línea de costa, constituida por un acantilado que se extiende a lo largo de más de 10 km, donde el escarpe alcanza perfiles completamente verticales y caídas superiores a los 90 metros, constituyendo un paisaje muy singular y único en el sector de Andalucía occidental. Es en la zona ecotónica del acantilado donde se encuentra la mayor riqueza biológica. Los múltiples matices ambientales que imponen las diferencias edáficas y de humedad, así como la influencia marina, han propiciado la profusión de una variada gama de especies vegetales. De igual forma, resulta un medio muy atractivo para numerosas aves, tanto marinas como terrestres, dada su inaccesibilidad y accidentado perfil que proporciona excelentes refugios y enclaves para la nidificación.

Sobre el manto arenoso que cubre las calcarenitas se ha desarrollado un extenso pinar con una importante función protectora y reconocido por la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo como hábitat prioritario. Así mismo acoge numerosas especies amenazadas, destacando la presencia del enebro costero que cuenta aquí con una de las poblaciones más importantes de Andalucía.

Los fondos marinos incluidos en el Parque Natural constituyen una buena representación de las formaciones sumergidas de la Región Sudatlántica. El sustrato del fondo condiciona la vegetación marina apareciendo fanerógamas marinas como Zostera noltii en los fondos arenosos y abundantes especies de algas sobre sustrato rocoso cuya distribución está condicionada por la profundidad y emersión. La fauna presente responde a las comunidades típicas de estos ambientes costeros e incluye especies notables como los corales naranjas que se encuentran en estado de amenaza.

En cuanto a la marisma del río Barbate destacar que pertenece a uno de los complejos de humedales costeros más importante de Europa occidental. Su estratégica posición geográfica en la confluencia entre el Atlántico y el Mediterráneo, y su localización en la encrucijada con África, le confieren un valor importante en las rutas migratorias principales de la avifauna en Europa. Así mismo, juega un importante papel en la cría y alevinaje de diversas especies de peces que alimentan las pesquerías de mar abierto.

En este estuario marismeño encajado entre formaciones acantiladas de calcarenitas neógenas, cobran mayor importancia relativa los aportes dulces, dando lugar a acusados gradientes de salinidad, lo que configura un mayor grado de empaquetamiento y sucesión de comunidades biológicas a lo largo del mismo. A ello se le añade una indudable personalidad paisajística de la depresión aluvial del Barbate, rodeada de áreas elevadas cubiertas de masas forestales que caen a la marisma en antiguos acantilados a cuyo pie se desarrollan orlas de sotos propiciadas por la existencia de un freático superficial.

En relación con los valores culturales, destaca la existencia de varios yacimientos arqueológicos, la mayoría asentamientos de época romana, situados tanto en el interior como en sus inmediaciones, así como el patrimonio etnográfico asociado a la actividad pesquera y, muy especialmente, al arte de almadraba para la pesca de túnidos. En la franja marina se localiza un importante patrimonio arqueológico subacuático como consecuencia de los numerosos naufragios registrados en la zona, destacando los ocasionados en la batalla de Trafalgar (1805) entre la escuadra franco-española y la inglesa.

Por las razones antes expuestas, en este espacio de reducidas dimensiones se detecta una amplia variedad y heterogeneidad ambiental con acusados gradientes edáficos y de salinidad, que genera riqueza de hábitats y de especies. La singularidad de esta zona litoral, relativamente natural, en un entorno cada vez más amenazado por las transformaciones a las que están siendo sometidos los espacios costeros, realza su valor natural y el interés por su conservación.

2.8.2. Principales impactos ambientales.

La demanda de áreas naturales como lugar de esparcimiento va en aumento por amplios sectores de la población por lo que es de esperar que el Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate se configure como un elemento de gran importancia en la oferta turística del litoral gaditano. Actualmente, los montes de la Breña y Dunas acogen un uso más o menos intenso debido a que constituyen uno de los principales espacios forestales del litoral de Cádiz y a la afluencia de visitantes que recibe todo el sector costero en época estival.

En las condiciones actuales, este espacio se resiente de la presión que ejercen tanto los visitantes como las poblaciones del entorno dando lugar a diversos riesgos sobre los recursos naturales originados principalmente por el uso indebido de los equipamientos de uso público.

Como riesgos y agentes de perturbación de la flora amenazada, cabe mencionar los incendios forestales y la recolección de algunas especies como Sideritis arborescens subsp. perezlarae para uso medicinal.

En cuanto a los recursos hídricos, los vertidos de aguas residuales urbanas y la contaminación de origen agrícola procedente de los cultivos en la depresión de la Janda, constituyen las principales vías de contaminación de las aguas del estuario y las marismas.

Las marismas del río Barbate constituyen el hábitat natural que más agresiones y modificaciones ha sufrido como consecuencia de diversas actuaciones desarrolladas tanto dentro como fuera del Parque Natural y en particular debido a la transformación de la marisma para agricultura, extracción de sal, cultivos marinos y el desarrollo de infraestructuras diversas. Aunque las marismas naturales conservadas tienen un carácter minoritario, en muchos casos las alteraciones no han supuesto degradaciones irreversibles resultando viable acometer proyectos de restauración y mejora ecológica.

Las sucesivas transformaciones realizadas sobre su cuenca y sobre la estructura de la marisma han dado lugar a la alteración de la vegetación característica de estos ambientes. Este hecho puede observarse en la zona alta de la marisma donde existe una gran extensión de fangos hipersalinos desnudos de vegetación, originados por la pérdida de su capacidad de

inundación. Asímismo, el aporte de materiales alóctonos para construcción de muros y caminos ha favorecido la introducción de especies no propias del hábitat marismeño.

La acumulación de residuos sólidos, dispersados desde un antiguo vertedero, constituye otro factor de degradación paisajística haciendo muy conveniente continuar con las labores de restauración y regeneración.

En cuanto a la fauna, los principales impactos están relacionados con la perturbación de las áreas de nidificación y descanso de las aves propias del pinar y acantilado como consecuencia de la afluencia desordenada de visitantes, así como el uso de artes de pesca no selectivas que originan una importante mortandad de peces inmaduros. Otros factores de riesgo se asocian a la modificación de los ambientes marismeños adecuados para la alimentación y nidificación de aves acuáticas produciendo una disminución en la diversidad de la comunidad de aves.

Debe señalarse que la antropización de esta marisma y su alta accesibilidad, con multitud de caminos que la recorren, pueden estar actuando como factores limitantes para el asentamiento de diversas especies que se ven obligadas a criar fuera de este ámbito en busca de mayor tranquilidad y protección.

Existen otros factores que degradan el paisaje tales como los usos marginales que se localizan en las zonas urbanas periféricas y adyacentes al espacio protegido.

2.8.3. Problemas asociados a los principales usos y actividades.

Acuicultura.

Desde los años 80 se han sucedido varias iniciativas para potenciar el aprovechamiento acuícola de las marismas del río Barbate, sin unos rendimientos significativos, y dando lugar al abandono de la actividad y a la degradación de la marisma como resultado de la modificación de sus características físico-naturales para la producción acuícola.

Actualmente, se han iniciado nuevos proyectos para retomar de nuevo el aprovechamiento acuícola de las antiguas explotaciones. Estas iniciativas deben asegurar un aprovechamiento acuícola sostenible y de calidad que permita dinamizar el entorno socioeconómico del Parque Natural, recuperando las explotaciones acuícolas abandonadas y adoptando las técnicas de cultivo menos agresivas que aseguren una perturbación mínima del sistema marismeño.

Aprovechamiento ganadero.

El aprovechamiento ganadero en la forma extensiva y con una baja carga que se viene practicando hasta ahora en los montes del Parque Natural resulta un uso perfectamente compatible que no supone ningún conflicto con la finalidad protectora de la vegetación. Más bien al contrario, ante la ausencia de herbívoros naturales, la presencia controlada del ganado debe aprovecharse como medio para la fertilización del suelo y para controlar un desarrollo excesivo de la vegetación arbustiva invasora. No obstante se cree necesario adoptar medidas con objeto de evitar impactos sobre la flora amenazada o la vegetación restaurada.

Aprovechamientos de los recursos pesqueros y marisqueros.

El uso indebido de artes de pesca así como el incumplimiento de vedas y tallas mínimas, unido al progresivo crecimiento de la actividad marisquera, suponen una presión importante sobre los bancos naturales de las especies marinas de mayor valor comercial, lo que representa la pérdida progresiva de una de las principales fuentes de riqueza para las poblaciones del Parque Natural.

Las variaciones que introduce cada pescador en las artes de pesca permitidas junto con los problemas asociados a las labores de control y vigilancia, han propiciado el uso indiscriminado de artes de pesca prohibidas o inadecuadas, lo que puede estar ocasionando una sobreexplotación de los recursos pesqueros y marisqueros.

Procesos urbanísticos.

Uno de los problemas más generalizados de este Parque Natural es la degradación de las áreas limítrofes con los núcleos urbanos por vertidos de escombros y otros residuos derivados de un proceso urbanístico poco controlado.

Asimismo, sobre los terrenos periféricos a la marisma se está produciendo una creciente ocupación e intensificación de usos tales como construcciones residenciales y asentamientos poco ordenados sobre espacios de huertas tradicionales, implantación de invernaderos o equipamientos de servicios que están constriñendo cada vez más a la marisma, generando tensiones y perturbaciones además de un impacto paisajístico muy notable.

Esta situación ha acentuado la dicotomía entre la zona incluida en Parque Natural (bastante controlada) frente a una generalizada ausencia de control en las zonas externas que alcanzan hasta el mismo límite del espacio protegido.

Uso público.

En la actualidad se detecta la necesidad de mejorar algunos de los equipamientos de uso público existentes, y en particular las áreas recreativas, con objeto de satisfacer las demandas de los visitantes y evitar al mismo tiempo los impactos generados por el uso público.

La práctica irregular de acampadas en las inmediaciones de las áreas recreativas y la utilización del fuego por los visitantes fuera de los lugares habilitados, constituyen prácticas que suponen una presión importante sobre los recursos y riesgos elevados.

3. OBJETIVOS

Siguiendo las directrices marcadas desde la Unión Europea en los distintos programas de acción en materia de medio ambiente, los objetivos del Plan de Ordenación de Recursos Naturales para el Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate se han establecido, por un lado, en el marco del desarrollo sostenible como única forma de compatibilizar los diversos usos y actividades que tienen lugar en el espacio con la conservación de los recursos naturales del mismo y, por otro, en la contribución al establecimiento de la red Natura 2000:

1. Garantizar el papel del Parque Natural como zona de esparcimiento de la población y los visitantes a través de un uso público ordenado y compatible con la conservación de los recursos naturales, que permita el uso y disfrute de los ciudadanos así como el acercamiento a sus valores naturales y culturales.
2. Mantener y mejorar el estado de conservación de la vegetación forestal por sus importantes funciones ecológicas y en particular como protección de los suelos frente a la acción eólica y como mecanismo que contribuye a frenar el cambio climático.
3. Recuperar y mantener el funcionamiento integral del sistema hidrológico garantizando la calidad ambiental de las aguas y la renovación hídrica.
4. Conservar los ecosistemas naturales y los hábitats con especial atención a las formaciones de mayor interés ecológico, a las que albergan especies amenazadas y/o endémicas y a los hábitats de interés comunitario.
5. Garantizar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y en particular de los asociados a los pinares costeros, la franja marina y marismas, mediante prácticas que no comprometan el equilibrio ecológico de estos valiosos ecosistemas.
6. Mantener y mejorar las poblaciones de fauna y flora con especial atención a las especies amenazadas, especies ecológicamente «claves», endemismos y especies de interés comunitario.
7. Favorecer la conexión ecológica entre los distintos ecosistemas presentes, en particular entre las áreas forestales y la marisma.
8. Mejorar y mantener la identidad y calidad paisajística del Parque Natural.
9. Proteger adecuadamente este espacio frente a los factores de tensión externos tales como la creciente presión urbanística de los bordes.
10. Poner en valor el patrimonio cultural existente desde una óptica integrada, como recurso potencial en las políticas de desarro-

llo sostenible, promoviendo su utilización racional como instrumento de desarrollo cultural y económico siempre que no suponga un menoscabo o deterioro de los valores naturales o culturales.

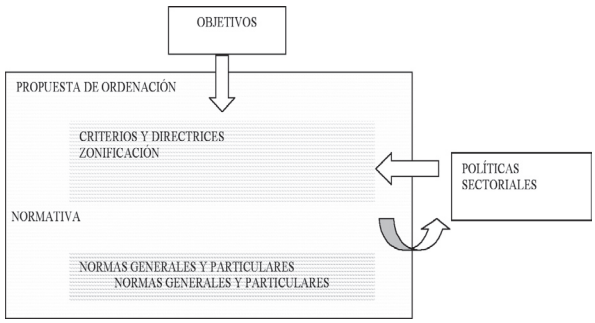
4. PROPUESTA DE ORDENACION Y ZONIFICACION

4.1. Criterios y directrices generales para la ordenación del espacio.

Una vez establecidos los objetivos para el Parque Natural, a continuación se concretan las estrategias básicas para alcanzarlos. Estas estrategias, dado el carácter horizontal de la política ambiental, van dirigidas a la ordenación de las distintas actuaciones y actividades con incidencia sobre los recursos naturales. Por otro lado, no hay que olvidar el papel del Plan de Ordenación de Recursos Naturales como instrumento efectivo para la concreción de la política ambiental andaluza estructurada a través del Plan de Medio Ambiente de Andalucía.

Las estrategias del presente Plan se materializan a través de una serie de criterios y directrices, recogidas en el presente apartado, así como mediante el establecimiento de una normativa específica para el espacio, que se detalla en el apartado siguiente del Plan. Todo ello con la finalidad de establecer una correcta asignación de usos en el territorio (zonificación), regular el aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo de las diferentes actividades, así como de orientar la gestión de los recursos naturales y la aplicación de las políticas sectoriales en el espacio.

En este sentido, existe un importante acervo normativo y otros instrumentos de desarrollo de las políticas territorial y ambiental así como de las distintas políticas sectoriales cuya correcta aplicación coadyuva a alcanzar los objetivos establecidos. Por ello la presente propuesta incorpora todos estos elementos ya existentes, junto con nuevos criterios, directrices y normas, para así articular en torno al espacio una propuesta de carácter integral que garantice la conservación de los recursos naturales en el marco de un desarrollo sostenible.



4.1.1. Conservación de los recursos naturales y culturales.

En materia de conservación de los recursos naturales se considera prioritario:

- Evitar las actuaciones que alteren el frágil equilibrio en que se encuentran los recursos geológicos, debido a la escasa consistencia del sustrato arenoso y la acción erosiva del viento.

- Favorecer las medidas destinadas a la regeneración y restauración de las zonas en las que se agraven los procesos erosivos.

- La colaboración con el Organismo de Cuenca para una adecuada planificación hidrológica y asignación de recursos que permita compatibilizar las previsiones de aprovechamientos con criterios de funcionalidad ecológica.

- Favorecer la diversificación de la cubierta vegetal y una mayor heterogeneidad de hábitats.

- Priorizar la conservación de las áreas consideradas de mayor valor, tanto ecológico como paisajístico, en particular toda la franja de acantilado y áreas de marisma conservada.

- Conservar la diversidad genética en el Parque Natural, garantizar la conservación de los hábitats y ecosistemas naturales y mantener e incluso mejorar las poblaciones de las especies autóctonas más singulares, con una atención especial a las especies protegidas.

- Evitar la introducción y controlar la proliferación de especies exóticas, tanto de flora como de fauna.

- La prevención y lucha contra los incendios forestales, para lo cual se confeccionarán los correspondientes planes para la implantación de infraestructuras de defensa frente a incendios forestales, previéndose la dotación de los recursos humanos y materiales precisos.

- Favorecer la integración de las zonas periféricas urbanas con el Parque Natural de forma que se amortigüen y disminuyan los impactos negativos y se favorezca la puesta en valor del espacio natural.

- La colaboración con las administraciones competentes para avanzar hacia la ordenación conjunta e integral del Parque Natural con otros espacios naturales con los que presente continuidad espacial o unidades ambientales similares y en particular con el Monumento Natural «Tómbolo de Trafalgar».

- La colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente, la Consejería de Cultura y los Ayuntamientos para la recuperación y puesta en valor del patrimonio cultural.

- La cooperación con la Consejería de Cultura para la conservación del patrimonio histórico ante cualquier actuación que pueda producir deterioro o alteración de sus valores.

4.1.2. Aprovechamiento sostenible.

Las actividades primarias tradicionales, vinculadas al aprovechamiento de los recursos naturales del espacio 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:

- La adecuada cooperación y coordinación entre la Consejería de Medio Ambiente y la Consejería de Agricultura y Pesca, así como de otras administraciones públicas competentes para:

Avanzar hacia la ordenación integral de los recursos marinos, racionalizando el aprovechamiento de los recursos pesqueros y marisqueros y fomentando las actuaciones destinadas a incrementar los recursos.

Garantizar el cumplimiento de la normativa de aplicación en la franja marítima de protección y en las zonas de marismas.

Fomentar el desarrollo de los cultivos marinos acorde a la potencialidad del medio, con el desarrollo de técnicas que preserven las características ambientales del espacio.

- Compatibilizar las actividades y aprovechamientos de los montes con la función protectora del suelo.

- El fomento de las prácticas ganaderas extensivas, con valores de capacidad de carga que no pongan en peligro la conservación de los suelos y la cubierta vegetal.

- Orientar la actividad cinegética al mantenimiento del equilibrio de las distintas poblaciones de fauna.

- La cooperación y coordinación entre la Consejería de Medio Ambiente y la Consejería de Agricultura y Pesca para promover la aplicación de medidas agroambientales en el entorno del Parque Natural, y en particular en el área de la Janda, que disminuyan los riesgos de contaminación hídrica por el uso de plaguicidas y fertilizantes en las explotaciones agrícolas.

- La cooperación entre la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa y la Consejería de Medio Ambiente para la divulgación de los beneficios que para el espacio puede tener la utilización racional de las energías renovables, así como para la promoción de las mismas para los usos requeridos en el interior del Parque Natural, teniendo en cuenta criterios de mínimo impacto visual y su disponibilidad y desarrollo tecnológico. Todo ello de acuerdo con los objetivos del Plan Energético de Andalucía y la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

4.1.3. Uso público y educación ambiental.

En el desarrollo de las actividades de uso público y de educación ambiental se considera prioritario:

- El uso público se debe orientar a posibilitar el ocio y disfrute de los ciudadanos y contribuir a la formación de una conciencia crítica sobre los valores patrimoniales naturales, culturales y etnológicos.

- La ordenación del uso público en el Parque Natural se debe basar en una visión integral a escala regional, siguiendo los criterios de gestión de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía en su conjunto.

- Difusión de los valores ambientales y culturales del Parque Natural, apoyando iniciativas ligadas al uso público y recreativo que favorezcan el conocimiento de sus valores.

- Favorecer la coordinación con la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte y otras entidades competentes en la materia para una adecuada planificación y gestión del uso público.

- Desarrollo de programas de voluntariado ambiental, dirigidos tanto a la población escolar como a las asociaciones de las poblaciones cercanas, que fomenten la conciencia ambiental y la implicación en las labores de conservación.

- La educación ambiental se deberá orientar a la conservación de la riqueza ecológica y a un adecuado aprovechamiento de los recursos naturales y culturales, y dirigida especialmente a los habitantes de los municipios del Parque Natural.

4.1.4. Turismo en el medio rural y turismo activo.

Se promoverá la cooperación entre las Consejerías de Medio Ambiente y Turismo, Comercio y Deporte para el adecuado desarrollo de las actividades turísticas, que deberán tener en cuenta las siguientes directrices:

- Se debe buscar la compatibilidad entre la conservación de los recursos naturales y un adecuado desarrollo de la actividad turística que redunde, desde un punto de vista social y económico, en la población.

- La búsqueda del modelo turístico más adecuado al Parque Natural ha de pasar por la implicación de la población local en el desarrollo y explotación de este recurso y ha de estar orientada por los siguientes principios:

Apoyar la implantación de una oferta turística de calidad compatible con los objetivos del Parque Natural.

Favorecer las iniciativas turísticas que contribuyan a difundir la singularidad natural y cultural del espacio protegido.

Adoptar medidas que estimulen el desarrollo de un turismo consciente y responsable con el medio ambiente y con la población y cultura local.

Promover las iniciativas de carácter local o endógeno.

Poner en valor las potencialidades que presenta el Parque Natural para el desarrollo de actividades de turismo activo y turismo de naturaleza y en particular las asociadas a los recursos acuícolas.

Promover ofertas de turismo alternativas y complementarias a las que actualmente se desarrollan en torno a los núcleos balnearios: Barbate, Caños de Meca y Zahara.

Potenciar el papel del Parque Natural en las oficinas de información turística de los municipios cercanos.

4.1.5. Investigación:

- Los trabajos de investigación, las infraestructuras y las tareas necesarias para llevarlos a cabo deberán ser compatibles con la conservación de los recursos naturales.

- Se priorizará la investigación en aquellos aspectos que tengan una mayor relevancia para el Parque Natural, ya sea en lo concerniente a la conservación de los recursos naturales como en su aprovechamiento sostenible u otros.

- Se considera necesario la coordinación entre la Consejería de Medio Ambiente y las entidades investigadoras para garantizar el intercambio de información y el máximo aprovechamiento de los resultados científicos.

4.1.6. Infraestructuras:

- En la construcción de nuevas infraestructuras, así como en las actuaciones que afecten a las existentes, se evitarán las posibles alteraciones paisajísticas y ambientales.

- Se priorizará y maximizará el uso de las infraestructuras existentes frente al establecimiento de otras nuevas.

- El estado de la red viaria será el adecuado para asegurar su utilización en el desarrollo de actividades y usos compatibles y favorecer la prevención y extinción de incendios forestales.

- La implantación de nuevas infraestructuras de telecomunicaciones deberá integrar criterios paisajísticos y evitar la proliferación de soportes y su instalación en zonas de elevada fragilidad.

- La Consejería de Medio Ambiente colaborará con los Ayuntamientos en el control de los vertidos de escombros y otros residuos en las inmediaciones del Parque Natural así como en la designación de lugares adecuados para su acumulación.

4.1.7. Régimen del suelo y ordenación urbana:

- El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones:

La zonificación establecida en el presente Plan.

Los elementos incluidos en los inventarios y catálogos que apruebe la Consejería de Medio Ambiente en orden a garantizar su conservación.

Las vías pecuarias recogidas en el apartado 2.6.2. del presente Plan.

Los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía.

Las zonas de dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre y policía.

En este sentido, la Consejería de Medio Ambiente facilitará a los Ayuntamientos la información que se encuentre disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía.

- En las declaraciones de interés público la protección ambiental deberá tener un valor preponderante entre los criterios de valoración social que permitan la construcción en suelo no urbanizable.

- La demanda de suelo para las construcciones destinadas a usos distintos de los establecidos en la Ley 7/2002, de 7 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para suelo no urbanizable, se resolverá preferentemente en los núcleos urbanos consolidados o en áreas contiguas, definidos como tales en las normas urbanísticas correspondientes, favoreciendo su conexión con los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.

- La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural deberá estar justificada por considerarse cubierta la dotación de suelo urbano y urbanizable vacante disponible por el planeamiento vigente o porque las necesidades de desarrollo así lo aconsejen, siempre que no exista suelo que reúna las mismas condiciones situado fuera del perímetro del Parque Natural. Las zonas que sean clasificadas por el planeamiento urbanístico como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable quedarán clasificadas, a efectos de aplicación del presente Plan, como fuera de ordenación.

- La Consejería de Medio Ambiente colaborará con la Consejería de Obras Públicas y Transportes y las Entidades Locales para garantizar la correcta aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

4.1.8. Construccion, mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones.

Como criterios básicos para la ordenación de la actividad edificadora en el Parque Natural se consideran los siguientes:

- Minimizar la incidencia de las edificaciones sobre la calidad ambiental del entorno.

- Fomentar la recuperación de construcciones con valor histórico y patrimonial.

4.2. Zonificación.

La zonificación propuesta para el Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate tiene como finalidad delimitar distintas zonas sobre las que establecer una ordenación de usos y aprovechamientos específica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.4.c) de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, quedando excluida de la misma los límites de suelo urbano y urbanizable existentes en el Parque Natural.

En la definición de la zonificación se han tenido en cuenta tanto los valores ambientales y ecológicos que actualmente caracterizan al Parque Natural, como los usos existentes y las tendencias futuras. Además se han integrado otras variables como la fragilidad de los ecosistemas y la previsible respuesta de los mismos a la intervención humana que soportan así como las oportunidades que presentan para el desarrollo de otros usos compatibles con la conservación de sus valores. Asimismo, ha constituido un elemento de obligada referencia la zonificación del PORN anterior.

La delimitación precisa de las distintas zonas es la que aparece recogida en el apartado 8 del presente Plan, Cartografía de Ordenación.

1. Zonas de reserva. Zonas A.

Constituyen el máximo nivel de protección del Parque Natural y se corresponden con aquellos espacios de excepcionales valores naturalísticos, científicos, culturales y paisajísticos.

Por tratarse de las áreas de más alto valor ecológico, se consideran prioritarios los objetivos de conservación y/o regeneración de ecosistemas y la investigación científica, quedando libres de cualquier tipo de aprovechamientos con el fin de potenciar la evolución natural de estas áreas y su función como reservorios de recursos.

Están constituidas por lo ecosistemas marinos y litorales de mayor importancia ecológica y vulnerabilidad del Parque Natural. Incluye el acantilado del monte Dunas de Barbate, una de las zonas de mayor interés botánico y paisajístico del espacio, así como los fondos marinos más diversos e interesantes de la franja marítima con presencia de importantes praderas de fanerógamas y los mejores ejemplos de marismas de este espacio en su estado natural que constituyen zonas muy propicias para el mantenimiento y cría de la avifauna.

Las Zonas A representan un 7,08% (359,4 Ha) de la superficie total del Parque Natural e incluyen aquellas áreas que se encuentran en mejor estado de conservación y en particular:

a) La franja del acantilado del monte público Dunas de Barbate, definida por lo siguientes límites:

- Al norte, la vía pecuaria «Vereda de la Playa» que discurre en paralelo al borde del acantilado.
- Al oeste, el cortafuegos perpendicular a la costa que atraviesa la zona recreativa de los Majales del Sol, siguiendo éste desde la confluencia del camino antes citado hasta el borde del acantilado y de ahí perpendicularmente hasta la línea de costa.
- Al este, una línea perpendicular a la costa desde el punto de enlace de la vía pecuaria «Vereda de la Playa» con la senda que arranca desde la carretera de Barbate a Caños de Meca y rodea la playa de la Yerbabuena.
- Al sur, se cierra el espacio siguiendo la base del acantilado.

b) La franja marítima definida por una línea de separación de 400 m. a partir de la línea de costa, donde se encuentran las formaciones de corrales de la base del acantilado y los fondos marinos con presencia de praderas de Zostera noltii y Corallina spp. entre otras. Ocupa una superficie de 228,2 Ha lo que representa el 63,5% de las Zonas A.

c) Las marismas naturales situadas sobre la margen izquierda del río Barbate. Quedan delimitadas por la margen izquierda del canal principal del río Barbate y las márgenes de los caños Boca Honda, Río Viejo, Los Canutos, Boca Ancha, Playa Grande, Caño Finao y Playa Chica. Se incluyen también en esta categoría el pequeño islote situado entre el río y el Puntal del Molinillo y el sector de marismas situado entre el muro que delimita la zona transformada en acuicultura y los caños de Boca Ancha y Playa Grande.

2. Zonas de regulación especial. Zonas B.

Constituyen el nivel intermedio de protección y están formadas por espacios forestales, marinos e intermareales con valores interesantes desde el punto de vista ecológico, paisajístico y cultural, donde conviene compatibilizar los criterios de conservación con los de desarrollo sostenible, manteniendo las formas tradicionales de aprovechamiento de los recursos.

Por otra parte, por su gran extensión, constituye el área más adecuada para acoger las actividades de uso público mediante un uso ordenado de las actividades recreativas sin poner en peligro la conservación de sus valores naturales y culturales.

2.1. Areas forestales. Zonas B1.

Se incluyen las grandes áreas forestales de los montes Breña y Dunas, que destacan por la diversidad estructural de la vegetación, donde se entremezclan pinos de tamaño singular y de grandes copas junto con otros en fase de desarrollo de estado fustal, acompañados también de un sotobosque con la mayor presencia de especies arbóreas y arbustivas del bosque mediterráneo.

Incluyen además zonas que corresponden a formaciones de gran valor geomorfológico y paisajístico como el acantilado fósil del cerro de Meca, que junto con el cerro de la Zarzalilla, constituyen zonas de gran fragilidad visual tanto por la belleza de estas formaciones como por constituir las áreas culminantes del relieve del Parque Natural.

Se encuentran asimismo incluidas en esta categoría los montes Marismas, Las Quebradas y Peña Cortada, localizados en el término municipal de Vejer, donde se encuentra representado el acebuchal adehesado, formación de interés etnobotánico que ha constituido una forma de explotación característica de la comarca durante siglos, hoy en regresión, acompañado de formaciones mixtas de matorral mediterráneo.

La gestión forestal se regirá por criterios de conservación que prevalecerán sobre criterios de producción.

En total, las Zonas B1 representan el 45,60% (2.315,1 Ha) de la superficie total del Parque Natural.

2.2. Area marina. Zonas B2.

Las Zonas B2 representan el 18,20% (924,2 Ha) de la superficie total del espacio e incluyen la franja marítima no incluida en la Zona de Reserva.

La gestión de esta zona, representante de los ecosistemas marinos mediterráneos, debe orientarse al aprovechamiento sostenible de los recursos pesqueros así como a su potenciación.

2.3. Marismas. Zonas B3.

Se trata de un conjunto de ecosistemas integrado por la mayoría de las marismas y sus caños así como pastizales halófitos en contacto con las zonas continentales, que presentan un estado de conservación variable. Aunque no han perdido definitivamente su fisonomía como áreas de marismas, están representadas por sectores que han sido sometidos a diversos tipos de transformación y por zonas de transición hacia terrenos más continentales donde las infraestructuras como muros, canalizaciones y compuertas han acelerado el aislamiento de la dinámica mareal, favoreciendo su transformación hacia cubetas hipersalinas o pastizales. Estas zonas presentan un elevado potencial para su restauración y recuperación del sistema natural.

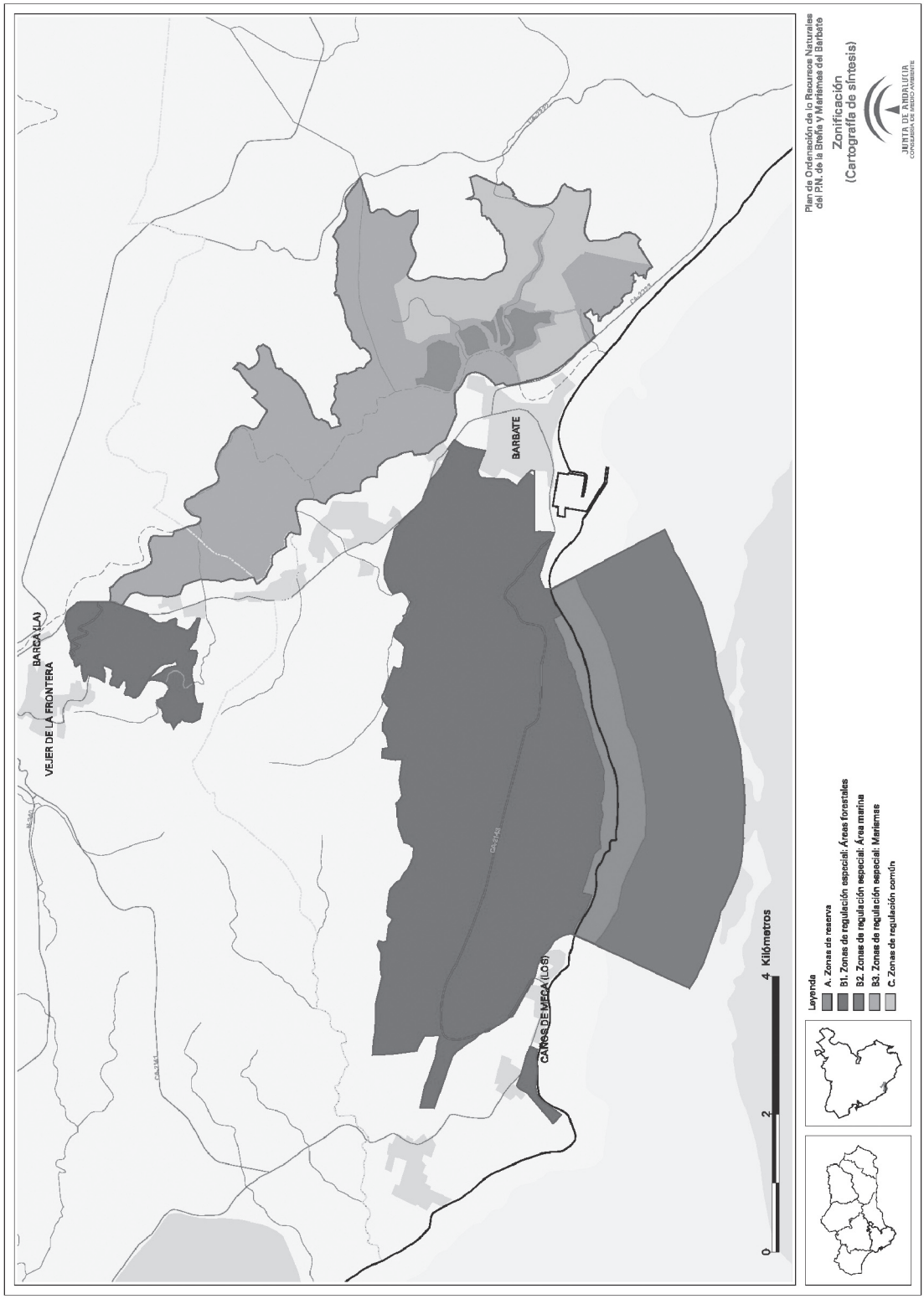
En total, las Zonas B3 constituyen el 21,78% (1.105,6 Ha) de la superficie total del espacio.

3. Zonas de regulación común. Zonas C.

Constituye el nivel más bajo de protección del Parque Natural y se corresponde con los espacios de marismas que han sufrido un nivel de transformación importante principalmente por su puesta en explotación como instalaciones acuícolas. Estas áreas representan un grado bastante avanzado de arti-

ficialización de las características paisajísticas y naturales del medio por lo que la gestión debe orientarse a compatibilizar los aprovechamientos con la conservación de sus valores naturales, minimizando las afecciones sobre el paisaje, la fauna y la vegetación y promover la recuperación de los valores naturales y paisajísticos.

Las Zonas C representan el 7,33% (372,3 Ha) de la superficie total del espacio e incluyen las marismas actualmente transformadas en instalaciones de acuicultura, ya sean activas o abandonadas, las marismas situadas al sur del colector de La Janda y la marisma terminal del Caño del Pajar, donde se ubicaba el antiguo vertedero.


Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del P.N. de la Sierra y Marismas del Barbate
Zonificación
(Cartografía de síntesis)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
BARCA (LA)
VEJER DE LA FRONTERA
BARBATE
CAÑOS DE MECA (LOS)
0
2
4 Kilómetros
Leyenda
A. Zonas de reserva
B1. Zonas de regulación especial: Áreas forestales
B2. Zonas de regulación especial: Área marina
B3. Zonas de regulación especial: Marismas
C. Zonas de regulación común

5. NORMATIVA

5.1. Vigencia, adecuación y evaluación.

5.1.1. Vigencia.

El presente Plan tendrá una vigencia indefinida.

5.1.2. Adecuación.

1. Durante su vigencia, el contenido del Plan podrá ser sometido a modificación de alguna o algunas de las partes que lo constituyen, o a un procedimiento de revisión del conjunto del mismo.

2. Modificación:

a) La modificación del Plan supone cambios concretos de alguno o algunos de sus contenidos, tratándose de ajustes puntuales que no alteran sustancialmente la ordenación adoptada.

b) El Plan podrá ser modificado a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, bien a iniciativa propia o por acuerdo motivado del órgano colegiado de participación competente, aprobado por mayoría absoluta de sus miembros y será sometida al trámite simultáneo de información pública y audiencia a los intereses sociales e institucionales implicados.

c) La aprobación de la modificación corresponderá al titular de dicha Consejería cuando se refiera únicamente a materias competencia de medio ambiente, y al Consejo de Gobierno en los demás casos.

3. Revisión:

a) La revisión del Plan implica un examen del mismo en su conjunto como consecuencia de la constatación de nuevas circunstancias ambientales o socioeconómicas, avances o nuevos descubrimientos científicos u otras causas legalmente justificadas y lleva implícito el establecimiento de una nueva ordenación.

b) El Plan podrá ser revisado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, bien a iniciativa propia o por acuerdo motivado del órgano colegiado de participación competente, aprobado por mayoría absoluta de sus miembros.

c) La revisión se llevará a cabo siguiendo los mismos trámites establecidos para su elaboración y aprobación.

4. Adaptación.

No se considera revisión ni modificación cualquier adaptación literaria o gráfica de sus límites como consecuencia de los avances tecnológicos que se puedan producir en la información gráfica relativa al espacio o para su adecuación a escalas cartográficas más detalladas.

5.1.3. Evaluación.

El presente Plan se evaluará, a partir de su entrada en vigor, cada diez años. Para ello se tendrá en cuenta el sistema de indicadores establecidos en el apartado 7.

5.2. Régimen de prevención ambiental.

1. En el ámbito del presente Plan y en materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental, y demás normativa vigente sobre dicha materia.

2. Los procedimientos de prevención ambiental deberán tener en cuenta obligatoriamente las determinaciones fijadas en el presente Plan.

3. Los procedimientos de prevención ambiental deberán evaluar las consecuencias que las actividades, planes o proyectos a desarrollar tengan sobre el estado de conservación de los hábitats naturales y las especies y los hábitats de éstas que estén incluidas en la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, en la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y que han motivado la designación de este espacio como zona de Especial Protección para las Aves y su inclusión en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria.

4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3 de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, y en el artículo 6.3. del 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 silvestres, cualquier actividad, plan o proyecto no contemplado en el régimen general de prevención ambiental y que sin tener relación directa con la gestión del espacio pueda afectar de forma apreciable al mismo, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones ambientales sobre los hábitats naturales y/o las especies y los hábitats de éstas que han motivado la designación de este espacio como zona de Especial Protección para las Aves y su inclusión en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria.

5.3. Normas generales.

1. Las presentes normas generales serán de aplicación en el suelo no urbanizable del Parque Natural, sin perjuicio de lo dispuesto para cada una de las zonas en su respectiva normativa particular.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, las autorizaciones a otorgar por la Consejería de Medio Ambiente que se requieran en virtud del presente Plan, cuando tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia municipal de obras, se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el citado artículo.

5.3.1. Actividades y aprovechamientos forestales.

1. Los usos y aprovechamientos de los montes en el Parque Natural, cualquiera que sea su titularidad, se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe:

a) La utilización de medios mecánicos para terrenos con pendientes superiores al 15%.

b) Los aterrazamientos en las labores de reforestación.

3. La Consejería de Medio Ambiente, cuando las condiciones climáticas y otras circunstancias excepcionales así lo aconsejen, puede limitar, circunscribir a determinados periodos o establecer las condiciones específicas que considere necesarias para la realización de determinadas actuaciones forestales en los montes incluidos en el ámbito del Plan.

5.3.2. Actividades acuícolas.

1. Las actividades acuícolas en el Parque Natural se desarrollarán de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) La modificación de las instalaciones de cultivos marinos existentes cuando dichos cambios no estén contemplados en la autorización para el desarrollo de la actividad o no estén sometidos al procedimiento de prevención ambiental.

b) La instalación de medidas disuasorias para proteger las instalaciones de cultivos marinos de posibles aves predadoras.

3. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe el cultivo de especies marinas alóctonas que no estén actualmente naturalizadas en el ámbito del Parque Natural así como especies marinas transgénicas.

5.3.3. Actividades pesqueras y marisqueras.

1. Las actividades pesqueras y marisqueras en el Parque Natural se desarrollarán de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. En el ámbito del Parque Natural se prohibe:

a) La instalación de redes, vallas, barreras o artefactos en los ríos, caños, canales y demás zonas de aguas libres que impidan o entorpezcan la libre circulación de las especies acuáticas o el paso de las embarcaciones.

b) El empleo, en aguas interiores, de artes o técnicas no selectivas o potencialmente esquilmadoras de los recursos o que produzcan la remoción o alteración de los fondos, y en especial la colocación de trasmallos al paso, la captura de camarón en la apertura de compuertas y el uso del arte rana.

c) El marisqueo mediante embarcaciones, con equipo de inmersión o mediante el empleo de sustancias químicas.

d) La pesca marítima de recreo submarina, en aguas interiores.

5.3.4. Aprovechamientos ganaderos.

1. Los aprovechamientos ganaderos en el Parque Natural se desarrollarán de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Queda prohibido en el Parque Natural el aprovechamiento ganadero en zonas repobladas o restauradas hasta que el porte de las masas repobladas asegure su supervivencia y la densidad de la cubierta vegetal asegure el control de la erosión.

5.3.5. Actividades cinegéticas.

1. Las actividades cinegéticas en el Parque Natural se desarrollarán de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. En el ámbito del Parque Natural se prohíbe la caza de especies acuáticas y de conejo mediante descaste en las zonas de marismas durante la época de cría de las especies limícolas.

5.3.6. Uso público, turismo en el medio rural y turismo activo.

1. El desarrollo de actividades de turismo en el medio rural, de turismo activo y de ecoturismo por parte de empresas se regirá por la normativa vigente, en particular por lo establecido en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, y en la Orden de 20 de marzo de 2003, conjunta de las Consejerías de Turismo y Deporte y de Medio Ambiente, por la que se establecen obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de las actividades integrantes del turismo activo, y las disposiciones establecidas en el presente Plan y en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Todas aquellas actividades desarrolladas por empresas y no comprendidas en el apartado anterior, requerirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente las actividades, a iniciativa de particulares o de asociaciones para sus asociados, que se citan a continuación:

a) Bicicleta de montaña en Zonas de reserva (A).

b) Buceo o actividades subacuáticas.

c) Actividades aeronáuticas con globo aerostático.

d) La realización de itinerarios náuticos en Zona de reserva (A).

e) Turismo ecuestre en Zonas de reserva (A).

f) Las caravanas con 4 o más vehículos.

g) Cualquier actividad permitida que se realice fuera de los equipamientos básicos y complementarios que requiera la instalación de dotaciones, incluso cuando éstas sean provisionales.

h) La realización de cualquier tipo de competición deportiva, prueba o exhibición organizada.

i) Las acampadas o campamentos juveniles que se organicen de acuerdo con el Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre la organización de acampadas y campamentos juveniles de Andalucía.

j) El establecimiento de áreas de despegue o aterrizaje, así como la señalización de las mismas, para actividades aeronáuticas sin motor.

k) Cualquier actividad de observación de cetáceos que se efectúe desde embarcaciones u otros sistemas móviles de aproximación.

l) La creación de campamentos de turismo y áreas de acampada.

m) La puesta en valor de nuevos senderos y su señalización.

n) Aquellas romerías o concentraciones de carácter popular que hayan iniciado su actividad durante los últimos 10 años o la vayan a iniciar en la actualidad.

4. La Consejería de Medio Ambiente podrá limitar, condicionar o someter a autorización, de forma cautelar e inmediata, por un tiempo determinado o de manera permanente, el desarrollo de cualquier tipo de actividad en un determinado lugar, cuando existan razones justificadas.

5. Las Consejerías de Turismo, Comercio y Deporte y de Medio Ambiente podrán regular mediante Orden Conjunta, las obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de aquellas actividades que en el futuro sean declaradas como actividades de turismo activo o de ecoturismo.

6. Queda prohibido en el Parque Natural:

a) La circulación de vehículos terrestres a motor por caminos rurales de anchura inferior a 2 metros, ni por servidumbres de los dominios públicos hidráulicos y marítimo-terrestre, cortafuegos y fajas auxiliares, vías forestales de extracción de madera y cauces secos o inundados.

b) La circulación «campo a través» o fuera de los caminos permitidos de bicicletas y vehículos a motor.

c) Paracaidismo.

d) Las actividades relacionadas con actividades recreativas que empleen helicópteros, ultraligeros, aviones, avionetas y cualquier vehículo aéreo con motor.

e) La circulación de quads vinculada a actividades de uso público.

5.3.7. Actividades de investigación.

1. Las actividades de investigación en el ámbito del Parque Natural, se desarrollarán de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) Los trabajos de campo para el desarrollo de investigaciones.

b) La difusión de la información que habiéndose derivado de la investigación desarrollada en el Parque Natural pueda comprometer o poner en peligro a las poblaciones o individuos de especies amenazadas o los recursos naturales.

c) Cualquier actuación que sea consecuencia del trabajo de campo, como la instalación de infraestructuras y el tránsito fuera de las infraestructuras viarias del Parque Natural, entre otras.

3. Quedan prohibidas las actividades de investigación que impliquen un grave deterioro, temporal o permanente, de los valores naturales y culturales.

5.3.8. Creación, mejora y mantenimiento de infraestructuras.

1. La creación, mejora y mantenimiento de las infraestructuras en el Parque Natural se desarrollará de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) Cualquier actuación en materia de infraestructuras viarias, energéticas, de telecomunicaciones y portuarias o marítimas que no estén sometidas al procedimiento de prevención ambiental, así como aquellas obras para la defensa

y protección de la costa o de los ríos no sujetas a dicho procedimiento.

3. Queda prohibido en el Parque Natural:

a) La instalación de parques eólicos.
b) La instalación de cualquier tipo de vertedero o instalación de almacenamiento de residuos y especialmente los almacenes de desguace.
c) La construcción de aeropuertos, aeródromos, helipuertos o instalaciones similares.

5.3.9. Construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones.
1. La construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones en el Parque Natural se realizará conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa vigente y a las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.
2. A efectos de su clasificación por el planeamiento urbanístico, al menos las Zonas de Reserva y Zonas de Regulación Especial establecidas en el presente Plan tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
3. Los planeamientos urbanísticos deberán establecer:

a) Las parcelas mínimas para las edificaciones en Suelo No Urbanizable. Para ello se tendrá en cuenta que dichas edificaciones han de justificar su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria, por lo que la parcela mínima deberá ser superior a la superficie mínima de explotación necesaria para garantizar viabilidad de la explotación.
b) Las distancias mínimas a otras edificaciones, linderos, suelo urbano y cauces de agua, con la finalidad de evitar el deterioro de los recursos naturales y paisajísticos, así como la posible formación de núcleos urbanos.

4. Se entenderán por construcciones o instalaciones adecuadas y ordinarias para la utilización y explotación agrícola, ganaderas, forestales y cinegéticas o análoga a que estén adscritos los terrenos, las instalaciones o dependencias que a continuación se relacionan, salvo aquellas que, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deban declararse de interés público:

a) Las instalaciones ganaderas destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas del Parque Natural, tales como naves de estabulación, apriscos, majadas o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras, así como las destinadas al manejo de la fauna cinegética.
b) Las naves e instalaciones vinculadas al almacenamiento, manipulación y control de productos acuícolas, naves para maquinaria y reparaciones, almacenes de aperos y almacén de piensos.
c) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.

5. Tienen la consideración de construcciones o edificaciones de utilidad pública las relacionadas con la gestión del Parque Natural y desarrollo del uso público, sin perjuicio de aquellas otras que los correspondientes procedimientos determinen como tales.
6. Necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) La construcción y rehabilitación de edificaciones.
b) Las obras de mejora y mantenimiento de edificaciones cuando supongan un aumento del volumen edificado o una alteración de las características edificatorias externas.

7. Queda prohibido en el Parque Natural la colocación o instalación de edificios portátiles con carácter permanente, o los construidos con materiales de desecho, así como caravanas y «containers», a excepción de las instalaciones ligadas a las actividades de uso público o a las existentes en el camping.
5.3.10. Otros usos y actividades.
1. Los usos y actividades no recogidos en los apartados anteriores se realizarán conforme a la normativa vigente para las respectivas materias y las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.
2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) Los movimientos de tierra vinculados a actividades no sometidas a autorización.
b) Cualquier aprovechamiento de los recursos hídricos incluidas las captaciones de aguas subterráneas.
c) La instalación de elementos con fines comerciales o publicitarios que no estén expresamente prohibidos.
d) Las actividades profesionales cinematográficas y fotográficas como rodajes de películas, reportajes gráficos o anuncios publicitarios.

3. Queda prohibido en el Parque Natural:

a) Los dragados o extracciones de materiales en los fondos marinos y las áreas de marismas y cauces, exceptuando las actuaciones destinadas a mejorar el sistema de circulación hídrica o que se enmarquen en proyectos de regeneración y diversificación de hábitats en zonas degradadas que estarán sometidas a autorización.
b) La investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.
c) Cualquier actuación que implique la transformación o degradación de la marisma natural existente.
d) Las obras que supongan la alteración del drenaje natural de las marismas, especialmente las interrupciones de cauces y caños mediante muros, canalizaciones y otras actuaciones, exceptuando las obras de reparación de los muros de las explotaciones acuícolas y las obras de regeneración del sistema hídrico debidamente autorizadas.
e) Cualquier modificación o transformación de los fondos marinos o de los cursos de agua, o sus fondos, salvo las justificadas y autorizadas en razón de su mantenimiento o desarrollo de proyectos de limpieza o investigación.
f) La instalación o permanencia de cualquier tipo de señalización salvo las necesarias para la seguridad vial, la gestión del Parque Natural, el desarrollo del uso público y otras de carácter institucional.
g) La instalación o construcción de elementos que alteren el paisaje.
h) El abandono de embarcaciones en desuso en las orillas del río y otros caños, dado los problemas de alteración paisajística y los impactos que provocan en la dinámica hidrológica y sedimentaria.
i) Cualquier actuación que implique la extracción o aprovechamiento de las formaciones naturales de algas y praderas de fanerógamas marinas.
j) Navegar a velocidades que produzcan oleaje roto o turbidez en el agua o supongan un peligro para la fauna o flora marina, con excepción de los servicios de vigilancia en cumplimiento de sus funciones.

5.4. Normas particulares.
5.4.1. Zonas de reserva. Zonas A.
1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) La investigación científica encaminada a un mejor conocimiento de la flora y fauna de estos espacios, así como de sus ecosistemas y el funcionamiento de los mismos.

b) Actuaciones de restauración de los valores naturales y ecosistemas conforme a proyectos que cuenten con la aprobación de la Consejería de Medio Ambiente.

c) Labores de censo, manejo y captura de ejemplares de las poblaciones faunísticas con fines estrictamente científicos y de seguimiento de las poblaciones por personal dependiente o autorizado por la dirección del Parque Natural.

d) Labores de limpieza de los fondos marinos.

e) La señalización de estas áreas para advertir a los visitantes que se trata de áreas sujetas a especiales medidas de protección y acceso restringido.

f) El submarinismo deportivo sin fines extractivos.

g) El senderismo, el turismo ecuestre y la bicicleta de montaña por los senderos o itinerarios señalizados.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) Cualquier actuación que conlleve la modificación o degradación de las características naturales o la alteración de los procesos ecológicos que se desarrollan en estos espacios.

b) Las actividades de orientación, el globo aeroestático y las actividades náuticas, excepto la navegación a vela.

c) Las actividades aeronáuticas.

d) La ejecución de infraestructuras de cualquier tipo.

e) Los aprovechamientos ganaderos.

f) El marisqueo.

g) La pesca marítima tanto profesional como recreativa en cualquiera de sus modalidades en aguas interiores.

h) Los cultivos marinos.

i) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

5.4.2. Zonas de regulación especial. Zonas B.

- Areas Forestales. Zonas B1.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) Labores selvícolas de conservación y regeneración de las masas de pinar, incluyendo la realización de claras y repoblaciones de enriquecimiento con otras especies autóctonas.

b) Actuaciones de restauración de los suelos y consolidación de la vegetación forestal en las áreas de escasa cobertura vegetal y sometidas a problemas de erosión.

c) La recogida de piña y la realización de otros aprovechamientos resultantes de las labores selvícolas.

d) El aprovechamiento cinegético.

e) El aprovechamiento ganadero extensivo.

f) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental.

g) Las actividades científicas.

h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) Las talas o roturaciones que conlleven la transformación del uso forestal del suelo.

b) Las cortas de pinos centenarios, salvo que se trate de cortas sanitarias.

c) Las obras no vinculadas a las actividades contempladas en el apartado 1 que conlleven desmontes, rellenos o explanaciones y supongan alteración del perfil natural del terreno.

d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación

3. Con carácter excepcional, se podrá autorizar la construcción de variantes de las poblaciones colindantes siempre que se incluyan en el planeamiento urbanístico, territorial o de infraestructuras, así como las obras de mantenimiento y mejora de las carreteras existentes para garantizar la seguridad vial.

- Area marina. Zonas B2.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) La instalación de arrecifes artificiales y otras actuaciones destinadas a la recuperación de los recursos pesqueros en aguas interiores.

b) La pesca marítima profesional artesanal en aguas interiores.

c) La realización de itinerarios náuticos recreativos.

d) El buceo o actividades subacuáticas sin fines extractivos.

e) La pesca deportiva desde embarcación.

f) Las actividades científicas.

g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) Los cultivos marinos.

b) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

- Marismas. Zonas B3.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) El marisqueo siempre que se ajuste a una explotación racional de los recursos de acuerdo con la capacidad productiva del medio.

b) La pesca marítima deportiva.

c) La instalación de parques de cultivos de moluscos y el cultivo extensivo de peces por métodos tradicionales.

d) La realización de siembras y repoblaciones destinadas a mejorar las condiciones productivas de los bancos naturales de las especies de mayor interés comercial.

e) Las obras de dragado destinadas al mantenimiento de las condiciones de navegabilidad.

f) Aprovechamientos ganaderos.

g) Proyectos de restauración destinados a la regeneración de la dinámica mareal y a incrementar la diversidad de hábitats.

h) El desarrollo de itinerarios didácticos y recreativos peatonales y mediante pequeñas embarcaciones.

i) Las actividades científicas.

j) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

4. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) Cualquier actuación e infraestructura que conlleve la alteración de la morfología natural de las marismas y, en general, cualquier actuación que suponga transformación o pérdida de superficie inundable, salvo la reparación de muros y compuertas.

b) La apertura de nuevas vías de comunicación, salvo el acondicionamiento de las ya existentes para el desarrollo del uso público y de las actividades declaradas compatibles.

c) Cambios de uso del suelo que impliquen una mayor intensificación de los aprovechamientos actuales y actividades que aumenten la degradación de sus características paisajísticas, tales como rellenos, implantación de naves o usos agrícolas.

d) Instalaciones de cultivos marinos salvo los parques de cultivos de moluscos y el cultivo extensivo de peces por métodos tradicionales.

e) Las actividades constructivas salvo las directamente vinculadas al desarrollo del uso público o la conservación en lugares donde no existan posibilidades de rehabilitación de edificaciones previamente existentes.

f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

5.4.3. Zonas de regulación común. Zonas C.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) Los cultivos marinos.

b) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental.

c) Las actividades científicas.

d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación, y en particular las actividades que comporten una pérdida de la superficie inundable mediante rellenos y otras que supongan una degradación de las características ambientales.

6. CRITERIOS DE APLICACION

Los criterios en torno a los cuales se instrumenta la aplicación del presente Plan, así como del Plan Rector de Uso y Gestión, son los siguientes:

1. Cooperación y coordinación entre las distintas Administraciones Públicas con competencia en el ámbito de aplicación del presente Plan, a fin de compatibilizar el ejercicio de las funciones de las distintas Administraciones para asegurar la protección efectiva de los valores ambientales y el uso racional de los recursos naturales existentes en el espacio.

2. Establecimiento de un marco de relaciones permanentes y fluido con los habitantes del Parque Natural y su entorno, así como con las entidades sociales, económicas e institucionales, prestando especial atención a los propietarios o titulares de derechos en el espacio protegido.

3. Impulso del papel de la Junta Rectora como cauce más adecuado para garantizar la participación ciudadana en la conservación y gestión del Parque Natural.

4. La actuación de la Consejería de Medio Ambiente y demás Administraciones competentes, se regirá por el principio de eficacia administrativa y transparencia, facilitando la simplificación de los trámites necesarios para la autorización de las actividades que se vayan a realizar en el espacio protegido y el acceso a la información sobre medio ambiente que esté en poder de la Administración.

5. Las decisiones se tomarán de acuerdo con la mejor información disponible en cada momento y en todo caso estarán orientadas por el principio de cautela.

6. Para la aplicación del presente Plan sólo se desarrollarán los planes, programas o estrategias previstas en el mismo o en la normativa vigente.

7. De acuerdo con los objetivos de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, se garantizará el sometimiento a criterios comunes de gestión para la aplicación de las disposiciones de los Planes que regulen materias similares en dos o más Parques Naturales.

8. Integración de medidas de respeto al medio ambiente y al uso sostenible de los recursos naturales renovables como vía para al generación de empleo y arraigo de la población al ámbito rural.

9. Divulgación de los resultados de la gestión del espacio y de la evaluación y seguimiento de los planes.

7. INDICADORES

A efectos de lo establecido en el apartado 5.1.3 del presente Plan, se establece el siguiente sistema de indicadores ambientales:

1. Conservación recursos naturales:

- Evolución de las poblaciones de Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa (Ha).
- Evolución de las poblaciones del chorlitejo grande (Charadrius hiaticula) (núm. ejemplares).
- Superficie forestal incendiada año (Ha)/superficie forestal (Ha).
- Concentración de nitratos (mg/litro).

2. Aprovechamiento sostenible:

- Evolución usos del suelo (superficie destinada a usos forestales, acuícolas,...) (Ha).
- Número de mariscadores profesionales.
- Superficie forestal ordenada (Ha)/superficie forestal total del Parque Natural (Ha) x 100.
- Número de empresas vinculadas al turismo en el medio rural y turismo activo, uso público o educación ambiental.
- Autorizaciones de instalación de sistemas de energías renovables (%).

3. Uso público:

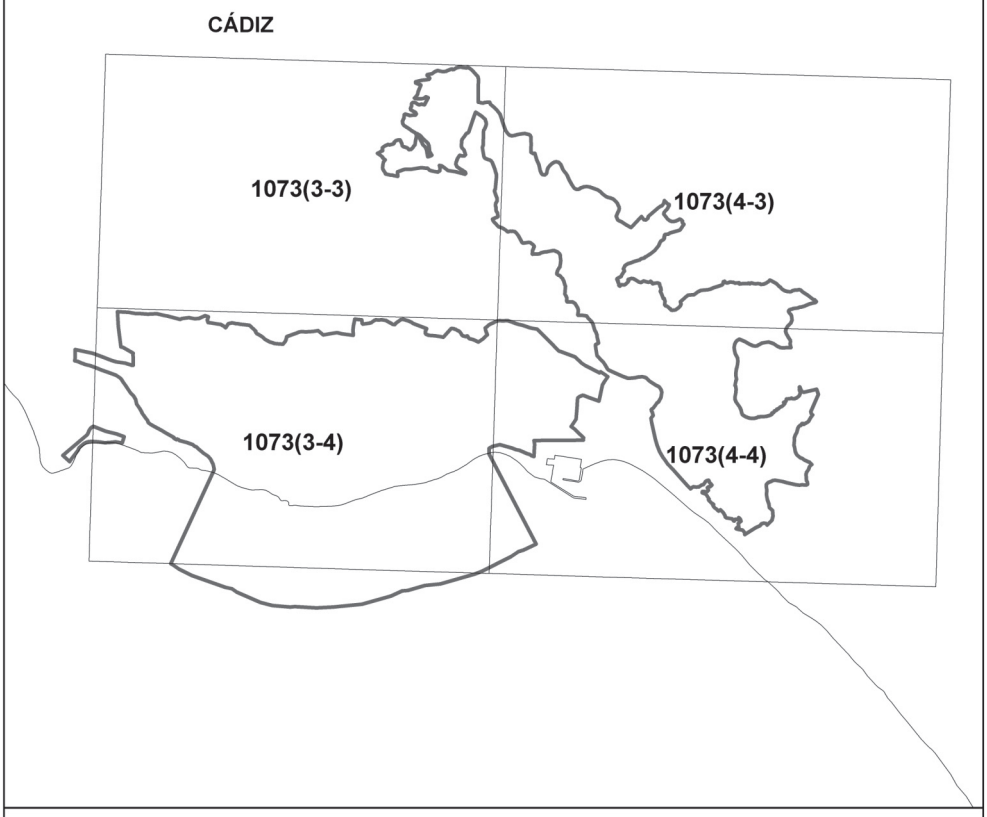
- Número de visitantes por año.
- Número de campañas de sensibilización y comunicación social.
- Número de participantes en actividades de educación ambiental.

4. Investigación:

- Número de proyectos de investigación autorizados y concluidos.

8. CARTOGRAFIA DE ORDENACION

PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES
PARQUE NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE

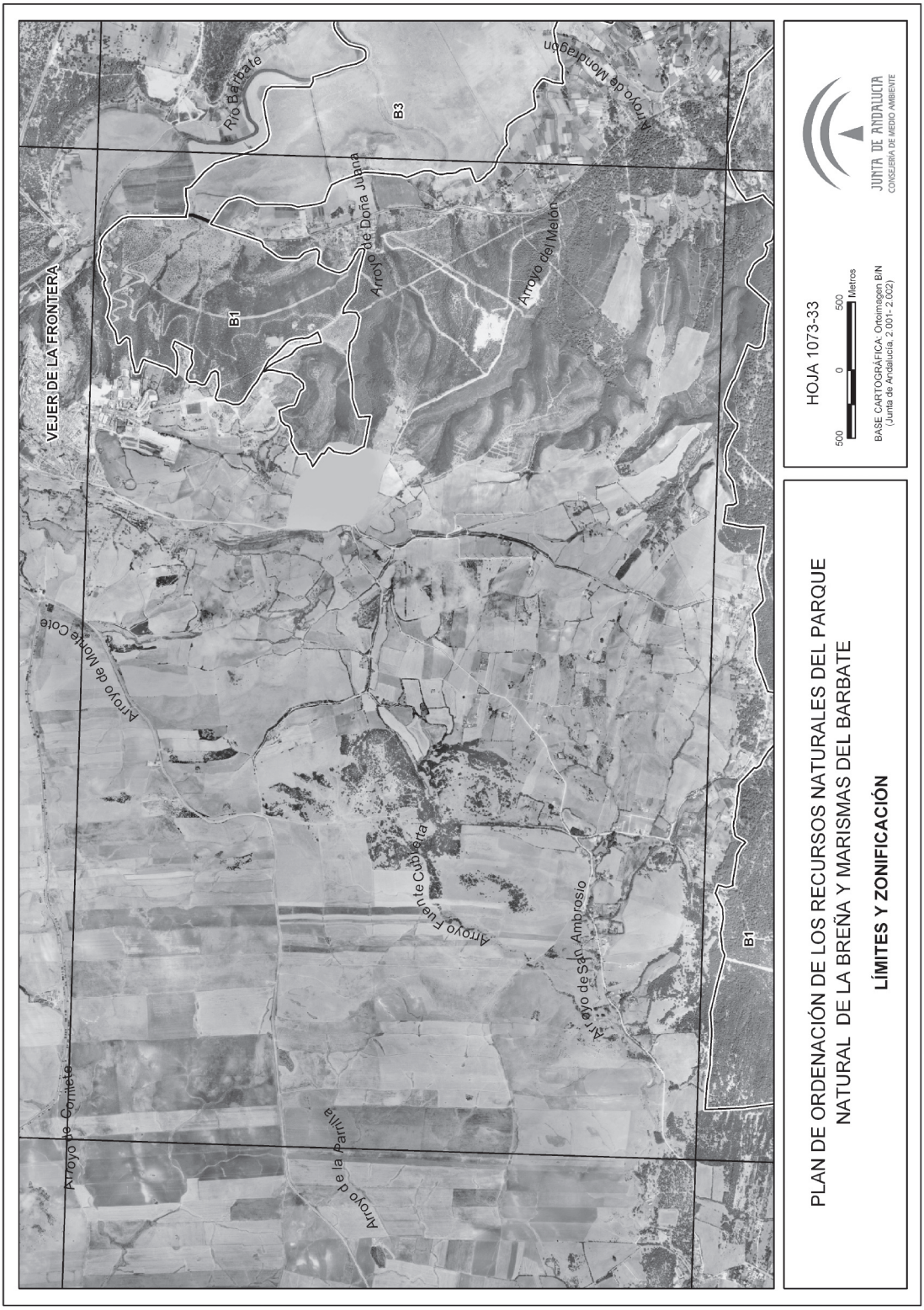


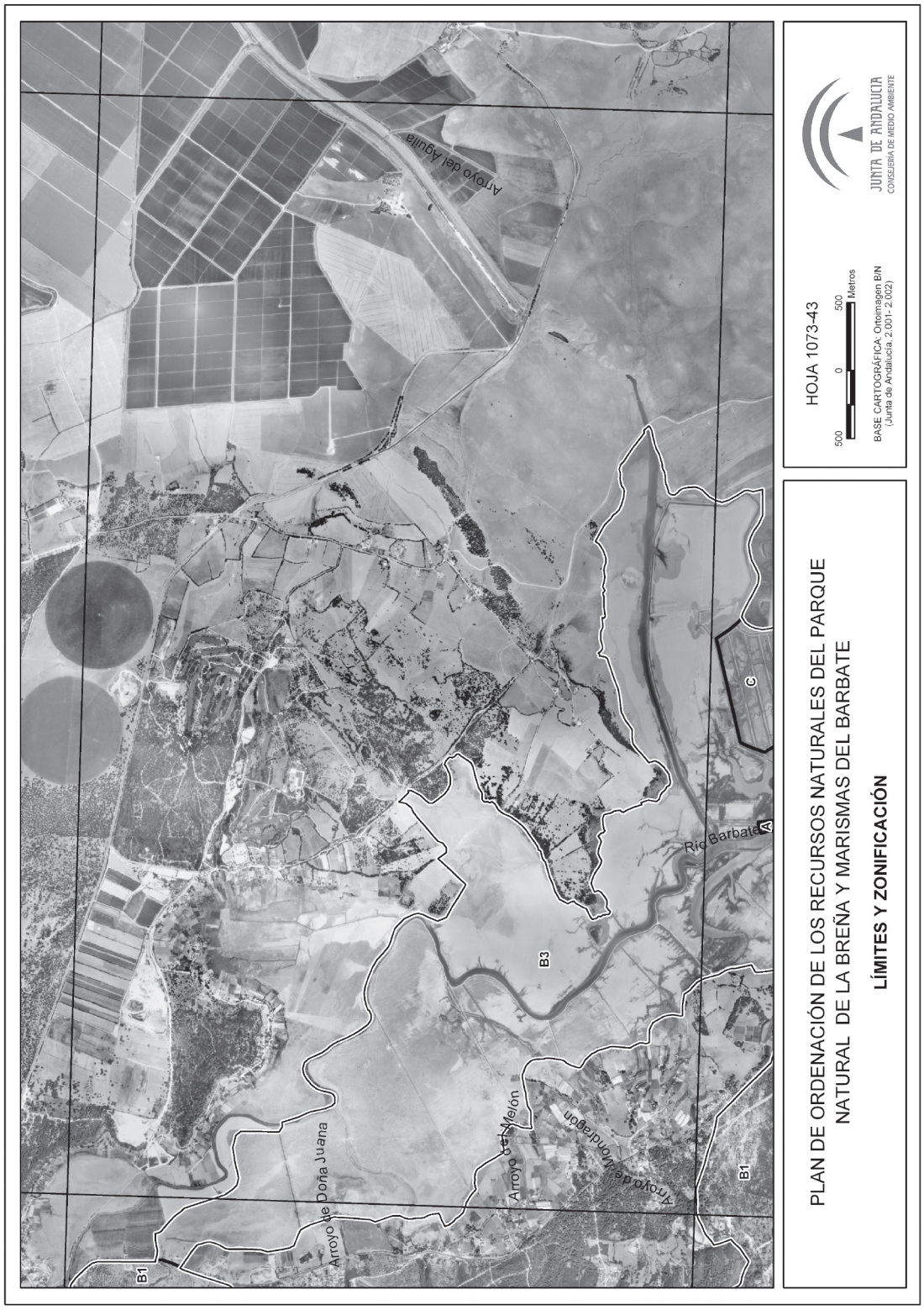
DISTRIBUCIÓN DE HOJAS M.T.N. 1:10.000

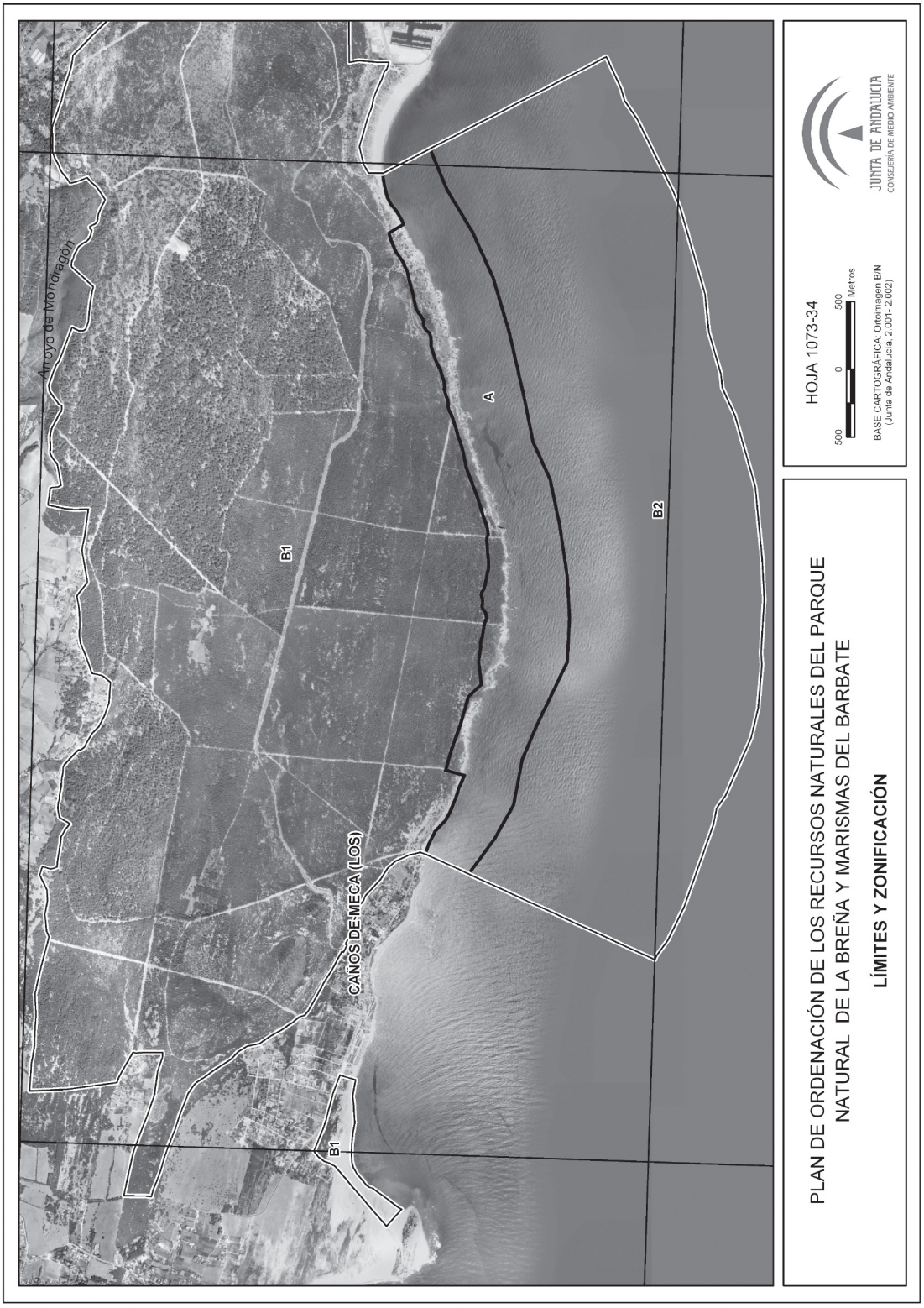
LEYENDA

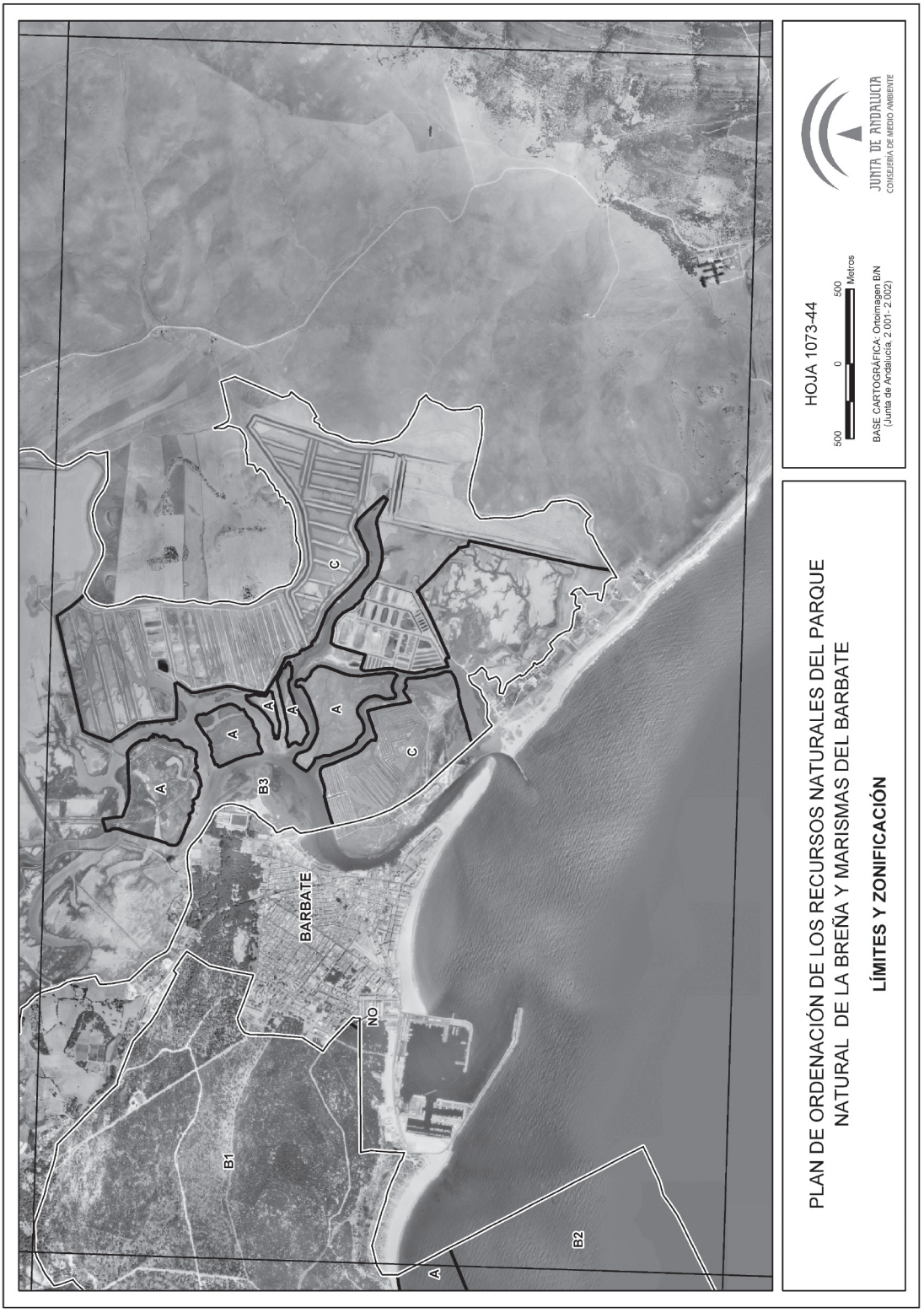
Zonificación
Límite del Parque Natural

A. Zona de reserva
B. Zona de regulación especial
B1.Áreas forestales
B2.Área marina
B3.Marismas
C. Zona de regulación común
NO. Fuera de ordenación


VEJER DE LA FRONTERA
Río Barbate
B3
Arroyo de Doña Juana
Arroyo de Mondragón
Arroyo del Melón
B1
Arroyo de Moke Cole
Arroyo de Comiete
Arroyo Fuente Cubierta
Arroyo de San Ambrosio
Arroyo de la Parrilla
B1
HOJA 1073-33
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001-2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


Arroyo del Aguila
Arroyo de Doña Juana
Arroyo del Melón
Arroyo de Montrabón
Río Barbate
B1
B3
A
C
HOJA 1073-43
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


Arroyo de Mondragón
B1
A
B2
CAÑOS DE MECA (LOS)
B1
HOJA 1073-34
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001- 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN


A
A
A
A
A
A
A
C
C
B3
BARBATE
NO
B1
B2
A
HOJA 1073-44
500 0 500 Metros
BASE CARTOGRÁFICA: Ortoimagen B/N
(Junta de Andalucía, 2.001 - 2.002)
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE
NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE
LÍMITES Y ZONIFICACIÓN

ANEXO II

PLAN RECTOR DE USO Y GESTION DEL PARQUE NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE

I N D I C E

1. INTRODUCCION

2. OBJETIVOS

3. CRITERIOS DE GESTION
3.1. Para la conservación de los recursos naturales y culturales.
3.2. Para la regulación de los aprovechamientos.
3.3. Para el uso público y la educación ambiental.
3.4. Para la investigación.
3.5. Para el seguimiento de la planificación y administración del Parque Natural.

4. NORMATIVA
4.1. Vigencia, adecuación y seguimiento.
4.2. Normas relativas a usos y actividades.

5. LINEAS DE ACTUACION
5.1. Conservación y recuperación de la diversidad biológica.
5.2. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.
5.3. Restauración ecológica.
5.4. Uso público.
5.5. Educación, sensibilización y participación ambiental.
5.6. Investigación, información e innovación tecnológica.
5.7. Cooperación internacional.

1. INTRODUCCION

El presente Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate se redacta en el marco de lo establecido en el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Al igual que el citado Plan de Ordenación, este documento ha sido elaborado teniendo en cuenta las nuevas circunstancias físicas y socioeconómicas que caracterizan al espacio, los efectos y las experiencias que se han manifestado a lo largo de la vigencia del Plan anterior (aprobado por Decreto 424/1994, de 2 de noviembre) y aplicando las nuevas tecnologías disponibles que han permitido un conocimiento más exhaustivo de la realidad territorial del espacio.

El contenido del Plan Rector de Uso y Gestión, la regulación específica de los distintos usos y actividades compatibles en el espacio, así como las directrices básicas para la gestión del mismo, se estructura en los siguientes apartados:

1. Introducción.
2. Objetivos.
3. Criterios de gestión.
4. Normativa.
5. Líneas de actuación.

2. OBJETIVOS

En el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, constituyen objetivos del presente Plan Rector de Uso y Gestión los siguientes:

1. Conservar los hábitats de interés ecológico, con especial atención a los considerados prioritarios en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, y los hábitats de las especies de fauna recogidos en los Anexos II y IV de la misma Directiva y en el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril. En especial, se tendrán en cuenta los hábitats y especies que estén catalogadas como prioritarias.

2. Mantener y mejorar los pinares de pino piñonero dado su indudable función protectora, su condición de hábitats prioritarios a nivel europeo y su importancia social.

3. Mejorar la calidad de las aguas en la marisma.

4. Recuperar y restaurar los hábitats y paisajes degradados.

5. Mejorar la riqueza biológica de la franja marina.

6. Fomentar la conservación de especies de flora y fauna autóctonas que han estado presentes en el Parque Natural y actualmente han desaparecido o sus poblaciones se encuentran muy reducidas.

7. Promover el empleo del patrimonio cultural con fines recreativos, didácticos, turísticos, públicos, de investigación o de gestión.

8. Orientar las investigaciones hacia estudios cuya finalidad sea facilitar la gestión del espacio, ahondar en el conocimiento de sus valores, problemática y posibles soluciones.

9. Asegurar una carga ganadera compatible con la regeneración de las comunidades naturales y restauradas y con el aprovechamiento de los recursos por la fauna silvestre.

10. Fomentar el desarrollo de cultivos marinos que favorezcan la conservación de los recursos naturales.

11. Controlar el estado de los recursos pesqueros y marisqueros y asegurar un aprovechamiento sostenible de los mismos.

12. Desarrollar los programas, servicios y equipamientos que permitan un uso público adecuado.

13. Minimizar los posibles impactos que pudieran generar las actividades de uso público.

14. Poner en marcha las acciones necesarias para que el uso público se desarrolle de forma segura para el visitante.

15. Desarrollar programas de educación ambiental empleando el patrimonio natural y cultural como recurso educativo.

16. Mejorar la organización y difusión de la información generada en los estudios y proyectos de investigación y, en particular, su accesibilidad para su aplicación en la gestión del Parque Natural.

3. CRITERIOS DE GESTION

3.1. Para la conservación de los recursos naturales y culturales.

A) Con carácter general:

a) Se promoverá la implicación de la población en la conservación de los recursos naturales.

b) Se impulsará con la Demarcación de Costas de Andalucía la delimitación administrativa y física de los bienes que integran el dominio público marítimo-terrestre mediante la aprobación de los expedientes de deslinde actualmente en tramitación que afectan a las marismas del Parque Natural.

B) Para la conservación de los recursos edáficos y geológicos:

a) Para la restauración de las áreas afectadas por procesos erosivos y remoción de arenas se considera prioritario:

- La densificación de la cubierta forestal con la implantación de especies arbóreas y arbustivas adecuadas.

- La restricción del pastoreo y uso público cuando estas actividades afecten a la implantación y regeneración de la vegetación.

b) Se favorecerá la estabilización de las dunas mediante la realización de repoblaciones y pequeñas obras destinadas a la retención de las arenas.

c) Se favorecerá la colaboración con la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico con objeto de llevar a cabo actuaciones de regeneración de las zonas costeras afectadas por procesos de degradación y de forma prioritaria para:

- La regeneración del espacio dunar costero.
- La regeneración de marismas degradadas como consecuencia de obras de drenaje, rellenos, escombros u otras causas de origen antrópico.
- La restauración del flujo mareal en aquellos caños afectados por problemas de obstrucción del drenaje producidos por la creación de infraestructuras viarias.

C) Para la conservación de los recursos hídricos:

a) Se adoptarán las medidas necesarias para disminuir los focos de contaminación hídrica y en particular:

- El fomento de la agricultura ecológica en la cuenca del río Barbate.
- El desarrollo de las actuaciones necesarias para completar la depuración de las aguas residuales urbanas de Vejer y Barbate de forma que se asegure un tratamiento adecuado a los requisitos ambientales del Parque Natural.

b) Se fomentará la colaboración con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para el estudio de mecanismos de regulación que impidan la entrada directa de contaminantes agroquímicos al estuario.

c) La Consejería de Medio Ambiente, Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico, Ayuntamientos y otras administraciones con competencias en el dominio público marítimo-terrestre, tenderán a coordinar e intensificar las labores de policía con el fin de hacer efectiva la prohibición de acumular residuos sólidos, escombros y otras sustancias que constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno y en particular en los bordes de la marisma.

D) Para la conservación de la vegetación:

a) El manejo de la vegetación deberá orientarse a conservar las masas forestales de pinar, favoreciendo una mayor irregularidad de su estructura y el desarrollo de especies autóctonas como el enebro y la sabina.

b) En las actuaciones de restauración del pinar se conservará la vegetación natural autóctona de las áreas residuales de vegetación, en especial las especies de matorral mediterráneo de arroyos y barrancos y las zonas con presencia de formaciones de interés botánico.

c) En los trabajos de repoblación se emplearán preferentemente ejemplares provenientes de estaquillas o semillas recolectadas en el entorno inmediato y se utilizarán prioritariamente las siguientes especies:

- Pinus pinea, Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa, Juniperus phoenicia subsp. turbinata y Corema album, en los sistemas dunares.
- Quercus suber, Crataegus monogyna, Arbutus unedo, Ulmus minor, Pyrus bourgaeana, Fraxinus angustifolia, Vitex agnus-castus, Viburnum tinus y Populus alba, en las zonas más húmedas y ambientes riparios.
- Olea europaea var. sylvestris con preferencia sobre suelos básicos y arcillosos.

E) Para la conservación de la fauna y la flora silvestre:

a) Se prestará una atención especial a la conservación de los hábitats de mayor valor ecológico incluidos en la Zona de Reserva, la franja del acantilado y áreas de marisma, así como determinados sectores de las otras áreas del Parque Natural que resulten de interés para la reproducción de la avifauna.

b) Las especies de flora prioritarias en materia de conservación serán aquellas endémicas, amenazadas o de interés comunitario o internacional y aquéllas que aún sin estar protegidas por la normativa vigente sean merecedoras de una atención especial por su rareza o situación crítica en el ámbito del Parque Natural y en particular las siguientes: Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa, Carduus myriacanthus, Corema album, Sideritis arborescens subsp. perezlarae, Loeflingia baetica y Silene stockenii.

c) Se establecerán medidas para reducir las causas que puedan condicionar la presencia de especies amenazadas de fauna, tales como la frecuentación y molestias en las áreas de cría, la ausencia de refugios adecuados o las interferencias de las actividades cinegéticas.

d) Se tenderá a la mejora de la conectividad entre los ecosistemas marismeños y forestales a través de los arroyos de Mondragón y de la Cañada del Melón como método más eficaz para facilitar los movimientos dispersivos de las diferentes poblaciones de flora y fauna silvestre.

e) Los grupos faunísticos prioritarios en conservación serán rapaces y limícolas y entre éstos las especies nidificantes, destacando el halcón peregrino, cernícalo común, águila culebrera, autillo, canastera y chorlitejo patinegro. Otras especies prioritarias son, el águila pescadora, la nutria y el camaleón.

f) Las actuaciones encaminadas a la preservación de las poblaciones de aves marinas y litorales prestarán una atención especial a las especies de aves que utilicen el Parque Natural como zona de reproducción y/o estén catalogadas como especies amenazadas.

g) El seguimiento de la red eléctrica existente para evaluar su posible incidencia sobre la avifauna, con objeto de identificar aquellos tendidos presumiblemente peligrosos y promover las medidas de aislamiento y protección que resulten necesarias.

h) Se podrán establecer áreas temporales de acceso restringido, en función de las observaciones que anualmente se realicen sobre la cría y distribución de especies amenazadas.

i) Se favorecerá el incremento de la riqueza biológica de la franja marítima, particularmente de los fondos.

j) Se tenderá a incrementar la diversidad de hábitats para el mantenimiento de la avifauna mediante la adecuación de áreas encharcables y la plantación de especies de ribera en las zonas de contacto con los terrenos continentales.

F) Para la conservación del paisaje y el patrimonio cultural:

a) La Consejería de Medio Ambiente prestará una atención especial a los proyectos de restauración del patrimonio histórico-cultural y su integración en la programación de actividades de uso público.

b) La Consejería de Medio Ambiente, en colaboración con otros organismos, promoverá la eliminación o adaptación paulatina al entorno de aquellos elementos o instalaciones que degraden las condiciones paisajísticas de este espacio.

c) Cualquier actuación autorizable que incluya movimientos de tierra tendrá en consideración la existencia de yacimientos arqueológicos y su rango de protección, adoptando las medidas cautelares de protección necesarias para su protección.

3.2. Para la regulación de los aprovechamientos:

A) Con carácter general.

La Consejería de Medio Ambiente promoverá acuerdos con los titulares de los aprovechamientos para asegurar la compatibilidad de las actividades con los objetivos de conservación.

B) Para los aprovechamientos forestales:

a) Los montes como ecosistemas deben estar gestionados de una forma integrada contemplándose conjuntamente la vegetación, la fauna y el medio físico que los constituyen, con el fin de garantizar la preservación de su biodiversidad y el mantenimiento de sus funciones ecológicas esenciales.

b) Los Proyectos de Ordenación de los Montes del Parque Natural así como la gestión forestal en general se orientarán preferentemente a la protección de los suelos y la conservación de sus valores ecológicos.

c) De forma complementaria y supeditada a este objetivo principal, se fomentará tanto la función productiva, especialmente la producción de piñas, como su función recreativa, estableciendo el equipamiento necesario y fomentando un uso público ordenado.

d) Con carácter preferente, la eliminación de los residuos procedentes de tratamientos silvícolas se realizará mediante la trituración e incorporación de los mismos al suelo para fertilizar los montes, así como su reciclaje, entre otras técnicas, procediéndose a la quema cuando se trate de residuos procedentes de cortas de saneamiento.

e) Para la lucha contra las plagas se dará preferencia a la aplicación de sistemas alternativos, tales como la lucha biológica, el empleo de feromonas y otros mecanismos inhibidores, en sustitución del empleo directo de productos fitosanitarios. Para ello, la Consejería de Medio Ambiente intensificará los esfuerzos de investigación en esta materia con colaboración de otros organismos.

f) La utilización de tratamientos aéreos contra plagas en los distintos cantones estará condicionada por la nidificación de especies amenazadas.

g) Para aumentar los beneficios ambientales y sociales de la recogida de la piña se tenderá a:

- La aplicación de medidas preventivas contra la propagación de plagas.
- Incrementar el conocimiento sobre los factores que influyen en la productividad del pinar y en particular los asociados a las labores selvícolas.

h) Por su interés didáctico y cultural, se favorecerá la conservación del arboretum de eucaliptos localizado en «Los Majales del Sol».

C) Para los aprovechamientos ganaderos:

a) Se procurará la compatibilización de la actividad ganadera extensiva con las limitaciones que deban establecerse para favorecer las actuaciones de conservación y de regeneración de la vegetación forestal.

b) Para la adjudicación de los aprovechamientos de pastos, la Consejería de Medio Ambiente tendrá en cuenta que los rebaños estén compuestos, mayoritariamente, por especies autóctonas.

D) Para los aprovechamientos cinegéticos.

La actividad cinegética estará supeditada a los objetivos de conservación de los recursos faunísticos así como al desarrollo del uso público.

E) Para el aprovechamiento de los recursos acuícolas:

a) Las explotaciones acuícolas deberán procurar su integración en el ecosistema de forma que el manejo de agua en las balsas y las actividades de limpieza y mantenimiento no interfieran de forma negativa sobre la avifauna que frecuenta y se reproduce en estas áreas.

b) En las zonas de marisma se favorecerán medidas de integración paisajística y ambiental de las instalaciones acuícolas y especialmente la revegetación de taludes y muros de las explotaciones con especies halófitas.

c) La Consejería de Medio Ambiente valorará la implantación de nuevos proyectos de explotaciones acuícolas en el ámbito de este Plan según los siguientes criterios:

- La inclusión de medidas que favorezcan la creación o mantenimiento de zonas para la nidificación y refugio de aves, tales como la adecuación de islotes y áreas no inundables, manejo de niveles hídricos y regulación del tránsito.
- La utilización de nuevas tecnologías que impliquen un menor impacto ambiental.

d) En los estanques y sectores que permanezcan libres de explotación se favorecerá el mantenimiento de una lámina de agua apropiada para la alimentación y nidificación de la fauna.

e) Los parques de moluscos se ubicarán preferentemente en zonas intermareales arenosas así como en las márgenes de los caños colindantes con salinas y marismas transformadas en acuicultura, siempre que no alteren sensiblemente el flujo natural de las mareas y no interfieran en las instalaciones de acuicultura existentes.

F) Para la explotación de los recursos pesqueros y marisqueros:

a) La Consejería de Medio Ambiente, en colaboración con la de Agricultura y Pesca y el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, promoverá actuaciones tendentes a mejorar los recursos marinos del Parque Natural y en particular:

- El desarrollo de medidas de protección y recuperación de los bancos naturales, tales como el establecimiento de áreas acotadas para bancos de semillas y las siembras o repoblaciones en las zonas más adecuadas por su productividad.
- La restauración de la dinámica mareal y la instalación de arrecifes artificiales en la franja marina.
- El desarrollo de vedas temporales o zonas vedadas a los aprovechamientos pesqueros y marisqueros, que serán señalizadas convenientemente, en orden a asegurar la renovación de los recursos si se detectan signos de sobreexplotación.
- El establecimiento de tallas mínimas y cupos de captura para las especies objeto de marisqueo que carezcan de una regulación específica.
- La introducción de nuevas modalidades de pesca marítima teniendo en cuenta criterios ambientales y las posibles incidencias sobre la integridad del ecosistema.

b) La vigilancia y control de la pesca y el marisqueo se desarrollará en coordinación y colaboración con la Consejería de Agricultura y Pesca, el SEPRONA y cualquier otro cuerpo de vigilancia e inspección que opere en el ámbito del Parque

Natural, de forma que se asegure el aprovechamiento máximo de los recursos técnicos y humanos disponibles.

3.3. Para el uso público y la educación ambiental:

A) Con carácter general:

a) La práctica y el desarrollo de las actividades de uso público y educación ambiental se realizará asegurando la conservación del patrimonio natural y cultural.

b) Será prioritario que el Parque Natural cuente con una oferta de instalaciones, servicios y actividades de uso público que asegure la dotación mínima de equipamientos básicos definidos por la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo al modelo de uso público que se establecerá en el Programa de Uso Público de este espacio natural protegido y aplicando criterios de calidad de los servicios. En este sentido, serán preferentes los equipamientos de uso público con funciones informativas tales como los puntos de información.

c) Se procurará que el desarrollo del uso público sea acorde a las tendencias del turismo de calidad en el medio rural y turismo activo.

d) Se adoptarán las medidas necesarias para la descongestión de las zonas que tengan excesiva presión de visitantes, así como para el desarrollo homogéneo del uso público en su territorio.

e) Se extremarán las medidas de vigilancia en las épocas y lugares más frecuentados, para evitar los riesgos sobre los recursos naturales y también sobre las personas.

f) Se buscará que la práctica de actividades, el contenido de los equipamientos y la prestación de servicios se realicen con una intención educativa, como mecanismo para fomentar el acercamiento del visitante al patrimonio natural y cultural, aumentar su concienciación medioambiental y mejorar su comprensión sobre el espacio en el marco de la Red de Espacios Protegidos de Andalucía.

g) Se promoverá la gestión indirecta de los equipamientos de uso público, buscando fórmulas para el fortalecimiento de las organizaciones empresariales locales para la prestación de servicios asociados al uso público.

h) Se realizarán programas específicos de educación ambiental, para ser desarrollados in situ, aprovechando el contacto directo con los recursos naturales y culturales y dirigidos a la población escolarizada, la población local y al público visitante.

i) Se realizarán programas de comunicación e identidad que fomenten el conocimiento de los valores naturales y culturales, informen sobre aspectos relativos al uso público y difundan la normativa vigente, de forma que clarifique las conductas recomendables y las condiciones para la realización de actividades en el espacio natural protegido.

j) Para la difusión del material divulgativo, además de las infraestructuras de uso público del propio Parque Natural, deben aprovecharse otras instalaciones existentes, como las oficinas de información turística municipal para lo cual la Consejería de Medio Ambiente establecerá acuerdos con los respectivos organismos competentes.

B) Para las actividades, servicios y equipamientos de uso público:

a) En la propuesta de localización de equipamientos de uso público se establecerá como prioridad el aprovechamiento de las edificaciones ya existentes, así como la creación de equipamientos que impliquen la recuperación ambiental de espacios degradados.

b) En este sentido, se promoverá la rehabilitación de edificios singulares o representativos del aprovechamiento de los recursos tradicionales de la zona como lugares preferentes para la dotación de equipamientos recreativos y contenidos interpretativos. Así mismo, los sectores periféricos de las masas forestales e infraestructuras viarias serán prioritarias para la ubicación de equipamientos de uso público tales como áreas recreativas.

c) Será prioritario la puesta a punto de los equipamientos que se encuentren en mal estado, así como la dotación de los servicios necesarios en las áreas recreativas existentes.

d) Se tenderá a la recuperación de las antiguas redes de caminos y vías pecuarias para su integración, junto con los elementos culturales asociados, en actividades de uso público y circuitos turísticos.

e) El diseño y funcionamiento de los equipamientos deberá responder a un conjunto de «buenas prácticas ambientales» que abarcará aprovechamiento energético, uso de energías renovables, racionalización del uso del agua, gestión de residuos, reducción del empleo de productos nocivos e integración en el medio. Se promoverá la arquitectura bioclimática para considerar los factores ambientales desde el propio diseño del edificio.

f) Se procurará que los equipamientos de uso público tengan una ubicación de acceso fácil y buena accesibilidad general (acceso transitable, cómodo, próximo, etc.), incluyendo acondicionamiento para personas con minusvalías.

g) Se asegurará la adecuación de la red de senderos ofertados por la Consejería de Medio Ambiente, mejorando las condiciones para su recorrido y manteniendo y renovando la señalización de los mismos, de manera que se adapte a las necesidades educativas y a la difusión de los valores naturales, culturales y paisajísticos.

h) Todos los equipamientos de uso público deberán estar al servicio del desarrollo de los programas de educación ambiental.

i) La Consejería de Medio Ambiente colaborará con los centros educativos de la comarca de La Janda con objeto de integrar los aspectos del patrimonio del Parque Natural en el currículum escolar y en los programas de formación del profesorado.

j) Se dará prioridad a las campañas de voluntariado ambiental que cumplan el doble objetivo de fomentar la concienciación ambiental y mejorar la calidad ambiental del Parque Natural. Serán prioritarias las líneas de voluntariado que impliquen:

- Participación en campañas de información sobre los valores del espacio protegido y concienciación ambiental orientadas a los usuarios y ciudadanos de los municipios del Parque Natural.
- Organización de visitas guiadas y realización de material divulgativo e interpretativo.
- Colaboración en los programas de seguimiento de la avifauna.
- Organización de plantaciones participativas.
- Actuaciones de limpieza de zonas degradadas como márgenes de ríos y marismas, playas y zonas de pinares próximas a los núcleos urbanos.

k) La implantación y mejora de la señalización se realizará de manera racional y tendrá como objeto facilitar al público el uso y disfrute del Parque Natural, así como la difusión de la normativa que contribuya al uso racional de los recursos.

l) En este sentido será prioritario la señalización de los accesos restringidos a los montes públicos, así como la instalación de cierres disuasorios que eviten el tránsito de vehículos no autorizados por las pistas.

m) Se establecerán mecanismos de supervisión y control de las actividades que se lleven a cabo, los cuales asegurarán

el cumplimiento de la normativa establecida para el desarrollo de las mismas.

3.4. Para la investigación:

a) Las entidades públicas y privadas que desarrollen líneas de investigación en el marco del Parque Natural actuarán bajo los principios de coordinación y colaboración y prestarán una especial atención a las líneas de investigación prioritarias establecidas en el marco de este Plan.

b) Serán prioritarios los proyectos y actividades de investigación y desarrollo tecnológico que se diseñen, planifiquen y desarrollen dentro de las líneas programáticas, objetivos y prioridades definidos en el planeamiento de la Comunidad Autónoma en materia de investigación y medio ambiente.

c) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, se consideran prioritarias las siguientes líneas de investigación:

- Estudios sobre la dinámica natural de las formaciones de pinar con objeto de obtener datos sobre el período de regeneración, densidades óptimas, técnicas de manejo, etc.
- Estudio sobre la vecería en la producción de piña y los posibles efectos en la producción en función de los cuidados culturales y de los parámetros dasométricos (edad, dimensiones de la copa, etc).
- Evolución de la vegetación del sotobosque bajo la cubierta del pinar.
- Biología reproductiva de las especies amenazadas presentes en el Parque Natural.
- Identificación y cartografiado de las especies de flora, su distribución y estado de sus poblaciones en el ámbito del Parque Natural y entorno próximo.
- Identificación y cartografiado de las especies de fauna, su distribución y estado de sus poblaciones en el ámbito del Parque Natural.
- Elaboración de censos de aves que contemplen la interrelación del Parque Natural con otros hábitats complementarios tales como: Humedales de la Janda, Alcornocales y otros espacios costeros.
- Elaboración de programas específicos de seguimiento de las poblaciones sobre los que basar las medidas oportunas para su protección y conservación.
- Seguimiento de especies nidificantes. Limitaciones actuales para el asentamiento de otras posibles especies.
- Estudio de los procesos de colmatación de la marisma, en especial de los posibles efectos derivados del funcionamiento del canal colector.
- Estudio de los impactos originados por los vertidos agrícolas sobre los recursos del Parque Natural.
- Funcionamiento hidrogeológico y nivel actual de explotación del acuífero núm. 33 de Vejer-Barbate y establecimiento de usos prioritarios.
- Estudio de capacidad de carga ganadera del Parque Natural.
- Mejora en el conocimiento de los recursos pesqueros y marisqueros. Impactos de estas actividades sobre el medio. Estudio de la capacidad de carga.
- Impacto de las aves sobre la acuicultura.
- Estudio de las potencialidades y oportunidades de aprovechamiento de energías renovables.

d) Para facilitar el desarrollo de trabajos de investigación en base a las necesidades de gestión y los vacíos reales de información, se tenderá a mejorar la gestión de la información técnica existente y a la transferencia de los conocimientos y resultados de la investigación mediante el desarrollo de sistemas de información que actúen como banco de datos.

e) Los estudios científicos que tengan lugar se realizarán preferentemente mediante fórmulas de convenio con instituciones tanto públicas como privadas dedicadas a la investigación cuyos objetivos se adecuen a los establecidos para el Parque Natural, así como en colaboración con aquellos particulares con capacidad investigadora acreditada.

f) Los trabajos de investigación que impliquen el censo de aves se realizarán siguiendo las bases metodológicas que establezca a tal efecto la Consejería de Medio Ambiente para favorecer la normalización de los datos que se generen.

g) Las investigaciones se deberán ajustar a unos criterios básicos sobre el levantamiento de los datos y representación cartográfica siguiendo para ello los criterios de normalización de la propia Consejería de Medio Ambiente.

3.5. Para el seguimiento de la planificación y administración del Parque Natural:

a) Se llevará a cabo un seguimiento anual de las actividades, recursos económicos y/o materiales relacionados con el Parque Natural, así como de las líneas de actuación conforme a lo establecido en el apartado 4.1.3 del presente Plan.

b) Se promoverá la coordinación con otras Administraciones e Instituciones vinculadas al Parque Natural, para una correcta gestión del espacio.

c) Se deberán establecer los mecanismos necesarios para asegurar el intercambio de información y experiencias con otros espacios protegidos que presenten características comunes y en especial con los Parques Naturales Bahía de Cádiz, Los Alcornocales y del Estrecho.

d) Se potenciará la participación del Parque Natural en los foros que traten temas relacionados con los distintos aspectos de este espacio protegido.

4. NORMATIVA

4.1. Vigencia, adecuación y seguimiento.

4.1.1. Vigencia.

El presente Plan tendrá una vigencia de ocho años, susceptible de ser prorrogada por un plazo no superior a otros ocho años.

4.1.2. Adecuación.

1. Durante su vigencia, el contenido del Plan podrá ser sometido a modificación de alguna o algunas de las partes que lo constituyen, o a un procedimiento de revisión del conjunto del mismo.

2. Modificación:

a) La modificación del Plan supone cambios concretos de alguno o algunos de sus contenidos, tratándose de ajustes puntuales que no alteran sustancialmente la gestión del espacio.

b) El Plan podrá ser modificado a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, bien a iniciativa propia o por acuerdo motivado del órgano colegiado de participación competente, aprobado por mayoría absoluta de sus miembros. La modificación se someterá al trámite simultáneo de información pública y audiencia a los intereses sociales e institucionales implicados.

c) La aprobación de la modificación corresponderá al titular de dicha Consejería cuando se refiera únicamente a materias competencia de medio ambiente y al Consejo de Gobierno en los demás casos.

3. Revisión:

a) La revisión del Plan implica un examen del mismo en su conjunto y lleva implícito el establecimiento de nuevas pautas para la gestión del espacio.

b) El Plan podrá ser revisado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, cuando se lleve a cabo una revisión del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural.

c) La revisión del Plan se llevará a cabo siguiendo los mismos trámites establecidos para su elaboración.

4.1.3. Seguimiento.

Para el seguimiento de la ejecución del presente Plan, la Consejería de Medio Ambiente evaluará el grado de ejecución de las Líneas de Actuación contenidas en el apartado 5.

4.2. Normas relativas a usos y actividades.

4.2.1. Actividades y aprovechamientos forestales.

1. Condiciones generales:

a) Las labores selvícolas se desarrollarán en los períodos que supongan menor perturbación para la fauna y preferentemente entre el 1 de octubre y el 31 de enero, salvo motivos excepcionales de gestión.

b) Deberán respetarse aquellos pies con presencia de nidos de aves rapaces, aún cuando no hayan sido ocupados en los últimos 5 años, dejando un perímetro intacto de al menos 25 metros alrededor del mismo.

c) Los desbroces de matorral sólo podrán realizarse mediante métodos selectivos.

d) En las operaciones de repoblación, clareos y limpiezas del matorral se debe garantizar la preservación de especies de matorral noble y evitar daños sobre las poblaciones de flora endémicas o amenazadas.

e) En particular no se podrán eliminar las siguientes especies: Quercus spp., Olea europaea var. sylvestris, Juniperus oxycedrus subsp. macrocarpa, Juniperus phoenica subsp. turbinata, Corema album, Pistacia lentiscus, Chamaerops humilis, Arbutus unedo, Phillyrea angustifolia, Rhamnus lycioides subsp. oleoides, Crataegus monogyna, Myrtus communis.

f) En la programación de los trabajos selvícolas, se respetarán las poblaciones de las siguientes especies: Sideritis arborescens subsp. perezlarae, Armeria macrophylla, Carduus myriacanthus.

2. Repoblaciones.

Antes de emprender las tareas de repoblación en áreas afectadas por incendios forestales deberá evaluarse la capacidad de regeneración de la vegetación natural.

3. Cortas:

a) Deberán tenerse en cuenta criterios de fragilidad visual o paisajística, preservando franjas de al menos 50 m. sin cortar en los bordes de caminos y carreteras, áreas limítrofes de los núcleos urbanos y equipamientos de uso público y líneas divisorias.

b) No estará permitido la corta de pies vivos en aquellas zonas con dificultades para la regeneración natural o artificial mediante plantación por motivos edáficos o de exposición a los vientos. Unicamente se permitirá su sustitución cuando las nuevas plantaciones alcancen un porte adecuado que garantice la protección del suelo.

4.2.2. Actividades acuícolas.

1. Condiciones generales:

a) Las nuevas instalaciones de cultivos marinos deberán contar con un plan de manejo que garantice el desarrollo de la explotación según criterios ambientales, incluyendo medidas como el aprovechamiento de algunos sectores de las balsas para mantenimiento de la avifauna.

b) En cualquier caso, aquellas labores inherentes a las explotaciones acuícolas que deban desarrollarse en la época y zonas específicas de nidificación, deberán ser comunicadas a la Consejería de Medio Ambiente quién establecerá, si fuera necesario, las medidas oportunas para minimizar la perturbación de las colonias de aves.

2. Reparación de muros.

La reparación de muros se realizará siempre hacia el interior de la explotación de forma que no se produzcan alteraciones de las zonas intermareales y, siempre que sea posible, con materiales propios de la zona. En el caso de empleo de materiales externos deberán tomarse las medidas oportunas para controlar la aparición de especies alóctonas así como medidas de integración visual.

3. Edificaciones e instalaciones auxiliares.

La implantación de nuevas edificaciones e instalaciones auxiliares solo se permitirá cuando resulten ineludibles para asegurar la viabilidad de la explotación y deberán contemplar criterios de integración paisajística y acordes con la tipología constructiva tradicional del medio marismeño.

4. Medidas disuasorias para aves depredadoras:

a) Para evitar la acción predadora de algunas aves, previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente, se podrán emplear los siguientes medios:

- Medios mecánicos: Filamentos, redes o mallas sobre los estanques o rodeando su perímetro.
- Medios sonoros.
- Medios visuales.

b) La Consejería de Medio Ambiente realizará un seguimiento de los posibles efectos sobre la avifauna y en función de sus resultados propondrá los más adecuados.

5. Prevención de daños ambientales:

a) Los titulares o concesionarios de las explotaciones deberán informar a las Consejerías de Medio Ambiente y Agricultura y Pesca de cualquier anomalía en el desarrollo de los cultivos y en particular de brotes infecciosos, aumento de las mortandades, episodios de anoxia y contaminación de las aguas.

b) Cuando se produzcan mortandades de aves en las instalaciones acuícolas, el titular de la explotación deberá notificarlo a la Consejería de Medio Ambiente y colaborar en la adopción de las medidas necesarias para impedir efectos perjudiciales sobre el resto de los recursos naturales.

6. Establecimiento de parques de cultivo.

Para el establecimiento de parques de cultivo de moluscos se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) En ningún caso podrán ubicarse en zonas intermareales cubiertas por fanerógamas o algueros.

b) Deberán ubicarse en zonas donde no se produzcan cambios importantes en la hidrología del sistema o se facilite la colmatación.

c) Se adoptarán medidas de integración paisajística en la delimitación de los distintos parques.

4.2.3. Actividades pesqueras y marisqueras.

1. Pesca marítima profesional.

Para el desarrollo de la pesca marítima profesional en la aguas interiores del Parque Natural se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Sólo podrá practicarse con artes menores, tales como las artes de enmalle, aparejos de anzuelo así como útiles de pesca que se calan al fondo como nasas y alcatruces.

b) Las nasas sólo podrán calarse durante un máximo de veinticuatro horas, y deberán ajustarse a las mallas reglamentariamente establecidas, quedando prohibida su utilización para la captura de peces.

c) En función del seguimiento de los recursos pesqueros, la Consejería de Medio Ambiente podrá proponer a la Consejería de Agricultura y Pesca la prohibición de la pesca en determinadas zonas litorales, de forma temporal o indefinida, para favorecer su recuperación.

2. Utiles de marisqueo:

a) Las técnicas y artes permitidas serán las tradicionales de la zona: La pesca con nasa o anguilera, atajo, la captura del camarón con reliquia o camaronera, u otras que se determinen como aptas por su adecuación al medio.

b) La extracción tanto de moluscos bivalvos como de cebos deberá realizarse de forma manual y con utensilios adecuados que no provoquen alteraciones en los fangos quedando prohibido el uso del rastro.

4.2.4. Aprovechamientos ganaderos.

1. Limitaciones a la cabaña ganadera.

Las cabañas ganaderas permitidas en los pastizales de marisma serán de ganado bovino, ovino y equino. En el resto de los pastizales del Parque Natural sólo se permitirá el ganado bovino.

2. Suplemento de alimentos.

Cuando, debido a circunstancias ambientales o de gestión, sea necesario el aporte de suplemento alimentario, los puntos de alimentación estarán distribuidos uniformemente por toda la superficie de aprovechamiento y su ubicación será modificada periódicamente, siempre que sea técnicamente posible. Dichos puntos de alimentación deberán ubicarse evitando la proximidad de cauces naturales y zonas de permeabilidad alta así como en áreas donde se eviten daños a la vegetación.

4.2.5. Actividades cinegéticas.

Las áreas de reserva en la zonas forestales se ubicarán en aquellas superficies que cuenten con una mayor diversidad de especies y estructura de la vegetación.

4.2.6. Uso público, turismo rural y turismo activo.

1. Autorizaciones:

a) Las peticiones de autorización por particulares y asociaciones, así como por empresas cuya actividad no esté regulada por normativa vigente específica, deberán incluir como mínimo:

- Datos del solicitante o del grupo que va a realizar la actividad y de su responsable.
- La descripción detallada de la actividad para la que se requiere la autorización.
- La identificación de los equipos, infraestructuras y dotaciones en caso de que se requieran para el desarrollo de las actividades y que sea necesario trasladar al espacio natural.
- Número máximo de personas que participarán en la actividad.
- Fechas o período en el que se pretende llevar a cabo la actividad.
- Lugar donde se efectuará la actividad y descripción del itinerario concreto en las actividades que lo requieran.
- Cuando la actividad en cuestión afecte a terrenos de propiedad privada se deberá incluir asimismo autorización expresa de los titulares de los mismos.

La Consejería de Medio Ambiente podrá exigir documentación adicional o fijar condiciones particulares para el desarrollo de la actividad en circunstancias que así lo aconsejen.

Las solicitudes de autorización deberán presentarse al menos 15 días hábiles antes de la fecha prevista para el inicio de la actividad. En caso de no ser notificada la resolución en dicho plazo, podrá entenderse estimada la solicitud de autorización.

b) La Consejería de Medio Ambiente estará exenta de responsabilidad por accidentes producidos como consecuencia de la actividad que se autoriza.

2. Acceso y tránsito:

a) Con carácter general, el acceso y tránsito de visitantes será libre por los viales de la red pública de caminos según la normativa vigente, exceptuando los que presenten señalización que indique una restricción o limitación de paso.

b) La Consejería de Medio Ambiente podrá limitar o restringir, en general, a los visitantes o a cierto tipo de transporte, de forma eventual o permanente, el acceso por cualquier camino público cuando exista causa justificada por impacto ambiental, incompatibilidad del uso con la conservación, con los trabajos forestales o de aprovechamiento de los recursos y por motivos de riesgo a las personas.

c) Como medida de precaución, la Consejería de Medio Ambiente podrá realizar la clasificación de los caminos en función del uso, y establecer una regulación específica del tránsito por los mismos.

d) La Consejería de Medio Ambiente podrá limitar el uso de los equipamientos básicos o limitar su acceso por alguna de las siguientes causas:

- Cuando la presión de la demanda sobrepase la capacidad de acogida de los equipamientos.
- Temporalmente, por fenómenos naturales imprevistos o para evitar los riesgos de incendio durante los periodos secos.
- Por cualquier otra circunstancia que pudiera poner en peligro hábitats o recursos objeto de la política de conservación del espacio natural protegido o inferir riesgos a los visitantes.
- Para operaciones de mantenimiento del equipamiento, en el caso de que la Consejería de Medio Ambiente sea titular de dicho equipamiento.

3. Señalización:

a) Las señales que se instalen relacionadas con eventos temporales deberán ser retiradas tras la finalización de los mismos.

b) Todas las restricciones de acceso de carácter temporal o permanente cualesquiera que sean los términos utilizados deberán estar debidamente señalizadas.

4. Acampada:

a) Será necesario que los grupos que usen los campamentos juveniles estén siempre acompañados por un responsable.

b) En áreas recreativas y lugares permitidos para acampar sólo se podrá encender fuego con el fin de cocinar, en las dotaciones específicamente previstas, durante la época permitida en caso de que ésta esté prevista y con la precaución debida para evitar su propagación.

5. Actividades aeronáuticas:

a) No se autorizarán áreas de despegue ni de aterrizaje en aquellos enclaves en los que pudiera suponer un perjuicio

para la conservación de especies de flora y fauna incluidas en los catálogos de especies amenazadas.

b) La Consejería de Medio Ambiente podrá restringir las actividades de vuelo en zonas o períodos concretos cuando pueda suponer alteración a la fauna y especialmente en épocas de cría, así como cerrar definitivamente áreas de despegue y aterrizaje por motivos de conservación.

c) En la realización de actividades aeronáuticas consideradas compatibles: Parapente, ala delta, vuelo sin motor y globo aerostático, se prohíbe despegar, sobrevolar o aterrizar a menos de 500 metros de lugares de anidamiento y cría de aves rapaces del 1 de diciembre al 31 de agosto, así como en las zonas expresamente excluidas por aplicación de la normativa de protección de especies silvestres y hábitats.

6. Actividades náuticas:

a) En el caso de la navegación con vehículos a motor en espacios costeros con fines deportivos o turísticos, se atenderá a la normativa vigente en cuanto a embarcaciones, seguridad y demás aspectos relacionados con la navegación. La Consejería de Medio Ambiente, en coordinación con otras administraciones competentes en cada caso, podrá establecer limitaciones para determinadas zonas en orden a la conservación de los recursos naturales de las mismas.

b) Cualquier forma de señalización de itinerarios en los cauces deberá ser eventual y realizarse con métodos que no produzcan alteraciones irreversibles en los elementos naturales. Las marcas deberán eliminarse una vez termine la actividad que justificó la señalización.

7. Actividades de buceo con equipo autónomo:

a) Cualquier buceador de profundidad deberá estar en posesión de un título oficial de buceo y de un seguro de accidentes y de responsabilidad civil.

b) Las empresas, clubes o asociaciones que oferten esta actividad deberán tener un plan de evacuación y rescate.

c) No se podrá:

- Extraer recursos marinos, dañar rocas, perturbar a la fauna o vegetación al tocar paredes o pisar el fondo marino.
- Interceptar la trayectoria de natación de animales, perseguirlos, alimentarlos o dispersarlos.
- Utilizar medios de atracción o repulsión de animales.

8. Vehículos terrestres a motor:

a) En caminos de tierra, la velocidad máxima será de 40 km/h salvo indicación expresa que establezca un límite diferente.

b) Los vehículos no podrán salirse de los caminos, excepto en los lugares previstos para ello.

c) Cuando se empleen vehículos todoterreno para la observación de la fauna, se seguirán las siguientes condiciones:

- La distancia mínima a los animales será de 100 m.
- No se producirán ruidos o sonidos estridentes que puedan perturbar la fauna.
- No se arrojarán alimentos ni se realizarán cebados en lugares de tránsito habitual de animales.
- No se interceptará el movimiento de los animales observados.
- No se circulará a más de 20 km/h en las inmediaciones de los animales.
- No se utilizará iluminación artificial alguna.
- No se utilizará ningún sistema de atracción, captura o repulsión de animales.

9. Observación de cetáceos.

Para la observación de cetáceos se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Las maniobras de aproximación no se harán a menos de 60 metros de un cetáceo o grupo de cetáceos.

b) No se producirán ruidos o sonidos estridentes a una distancia menor de 500 metros de los cetáceos.

c) No se interceptará la trayectoria de natación de los cetáceos, ni se navegará en círculos en torno a ellos, perseguirá, dispersará, entrará en contacto físico, utilizará cualquier medio de atracción o repulsión, así como no se arrojarán al mar alimentos, desperdicios o cualquier tipo de residuo sólido o líquido que pueda resultar perjudicial.

d) La velocidad de navegación no será superior a 4 nudos o a la del animal más lento del grupo cuando se esté a una distancia inferior a 500 m. de los cetáceos.

e) No se navegará en un radio inferior a 100 metros de los cetáceos cuando ya estén presentes tres embarcaciones en dicho radio.

10. Esparcimiento:

a) El esparcimiento incluye aquellas actividades que se desarrollan en las áreas recreativas y son propias de las funciones esenciales de estos equipamientos complementarios.

b) Sólo se podrá encender fuego con el fin de cocinar, en las dotaciones habilitadas específicamente para esta finalidad, durante la época permitida en caso de que ésta esté prevista y con la precaución debida para evitar su propagación, utilizando como combustible leña o carbón.

c) La leña cortada que se ofrece para su uso en las barbacoas no debe sacarse fuera de las áreas recreativas.

d) No podrá encenderse fuego fuera de las barbacoas.

11. Romerías y otras concentraciones de carácter popular.

Las romerías y demás concentraciones de carácter popular que se vengan realizando de manera continuada durante más de 10 años, sólo requerirán ser notificadas a la Consejería de Medio Ambiente que podrá establecer condiciones para su realización con el fin de reducir impactos ambientales.

4.2.7. Actividades de investigación.

1. Requisitos del Proyecto y Personal Investigador.

Para obtener la autorización, junto a la solicitud, habrá que entregar una memoria en la que se detalle:

a) Breve Currículum Vitae del grupo de investigación, así como el Currículum Vitae completo de los investigadores y colaboradores que participen en el Proyecto de Investigación.

b) Objetivos, material disponible, metodología, plan de trabajo y duración completa de la actividad, así como las fases en las que se divida.

c) Relación de las infraestructuras necesarias para la realización del proyecto y su ubicación.

d) Presupuesto y fuente de financiación.

e) Cartografía del área de trabajo que abarca el proyecto, de cara a la evaluación previa de posibles afecciones o restricciones.

f) Estimación del posible impacto sobre el medio biótico y abiótico.

2. Acreditaciones del Equipo Investigador:

a) Todo el personal investigador deberá estar en posesión de una acreditación expedida por la Consejería de Medio Ambiente.

b) Serán personales e intransferibles, de duración no superior a la del proyecto de investigación y podrá ser solicitada por parte de los agentes y técnicos de la Consejería de Medio Ambiente durante el desarrollo de sus actividades dentro del Parque Natural.

c) En caso de incumplir las condiciones establecidas para la investigación, la Consejería de Medio Ambiente podrá retirar dichas autorizaciones.

d) El personal de investigación deberá contar con las pertinentes autorizaciones de los propietarios en los casos en los que la investigación afecte a propiedades privadas.

3. Seguimiento de la Investigación:

a) El control y seguimiento de los proyectos de investigación serán asumidos por las entidades o particulares responsables de la investigación, con independencia de las decisiones que, en este sentido, pueda adoptar la Consejería de Medio Ambiente.

b) El responsable del proyecto deberá remitir un informe de seguimiento, de carácter periódico acorde a la duración del proyecto, que deberá tener el visto bueno de la Consejería de Medio Ambiente, en el que se detallen los resultados obtenidos, así como las previsiones para las siguientes anualidades.

c) A la finalización de la actividad investigadora, el responsable deberá remitir un informe completo y detallado de la metodología, resultados y conclusiones obtenidas. La Consejería de Medio Ambiente podrá utilizar dicha información para establecer objetivos relacionados con la evaluación y seguimiento del espacio protegido.

d) Una vez finalizada la investigación, será obligatoria la visita al área de estudio del responsable del proyecto con personal de la Consejería de Medio Ambiente, y en caso que se hayan producido daños como consecuencia de la investigación, se procederá por parte del grupo de investigación a la restauración de las condiciones originales.

4.2.8. Infraestructuras de telecomunicaciones.

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente, para la instalación de nuevas antenas, se adoptará como modelo aquélla que en cada momento sea la más adecuada por su funcionalidad e integración paisajística, con vistas a minimizar su impacto visual.

4.2.9. Infraestructuras viarias.

1. Nuevas infraestructuras viarias.

a) Podrán autorizarse nuevas vías en los siguientes casos:

- Cuando resulten imprescindibles para el desarrollo de los trabajos selvícolas y de repoblación o para la prevención o extinción de incendios.
- Cuando resulten necesarias para las explotaciones permitidas y se justifique el uso de la vía en función de los aprovechamientos que se lleven a cabo.
- Cuando sean necesarias para el desarrollo de actividades recreativas, didácticas o culturales.
- Cuando sea necesario para acceder a los equipamientos e instalaciones autorizadas o que se autoricen en virtud del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
- Cuando por razones de seguridad para la población o las especies naturales hubiera que sustituir el tránsito por alguno de los caminos existentes.

b) En cualquier caso, el promotor deberá justificar su necesidad por la inexistencia de caminos cercanos que puedan ofrecer el mismo servicio.

2. Requisitos generales para nuevas vías o trabajos de modificación o reparación de las existentes:

a) Deberán acondicionarse cunetas, vados o tuberías que permitan la evacuación normal de las aguas de escorrentía y el paso de las aguas fluyentes en las mismas condiciones de antes de empezar la obra, tanto en el drenaje longitudinal como transversal de la infraestructura lineal.

b) Deberán crearse los pasos necesarios para asegurar el libre tránsito de la fauna durante y después de la ejecución de la obra.

c) Se deberán incluir medidas que minimicen el impacto ecológico y paisajístico durante la obra así como medidas de restauración de las zonas que se vean afectadas una vez finalizada la actuación.

d) Durante el desarrollo de obras que impliquen movimiento de tierras deberán tomarse medidas oportunas para evitar la destrucción de la cubierta vegetal y minimizar los riesgos de erosión superficial debiendo, en cualquier caso, restaurarse a su estado natural.

e) Se evitará en lo posible el empleo de zahorras o materiales alóctonos realizando, en los casos que su empleo sea necesario, un seguimiento posterior a fin de asegurar la no aparición de especies vegetales alóctonas.

4.2.10. Infraestructuras energéticas.

1. Nuevos tendidos eléctricos:

a) Los proyectos de instalación de nuevos tendidos eléctricos deberán incorporar medidas de integración que minimicen el impacto ecológico y paisajístico de dicha actuación.

b) Con carácter general, y cuando existan otras líneas eléctricas en las zonas por las que se considere compatible la construcción de nuevos tendidos eléctricos, el trazado de éstos se hará de forma que discurran lo más cercanas posible a las existentes, con vistas a reducir la incidencia de las mismas. Se contemplará la posibilidad de hacerlos apoyados en el trazado de las carreteras, caminos o cortafuegos.

c) En áreas forestales, siempre que sea técnica, económica y ambientalmente viable los nuevos trazados de líneas eléctricas se realizarán de forma subterránea. En áreas de marisma será obligatorio el empleo de trazados subterráneos.

d) Los trazados se realizarán preferentemente fuera de las áreas de alto valor paisajístico, evitando en cualquier caso, y en la medida de lo posible, las obras y talas que habitualmente conllevan estas infraestructuras.

e) La instalación de tendidos eléctricos aéreos se realizará fuera de un radio de 500 metros de distancia a las áreas de nidificación de las especies amenazadas incluidas en las categorías de «en peligro de extinción» y «vulnerable», según la normativa vigente.

f) Los trazados de redes de transporte sólo se autorizarán cuando no exista posibilidad de trazado alternativo fuera del espacio.

2. Eliminación de los Trazados No Funcionales.

Los tendidos eléctricos que dejen de ser funcionales deberán ser retirados por el titular de las líneas.

3. Señalización de los Cables de Tierra.

Con la finalidad de disminuir los impactos negativos que se producen sobre la avifauna, en las líneas de alta y media tensión con cables de tierra, la Consejería de Medio Ambiente podrá establecer para los tramos correspondientes las medidas necesarias para una correcta señalización de los mismos.

4.2.11. Otras infraestructuras.

La ejecución de infraestructuras o cualquier otra actuación no contemplada en apartados anteriores que, tras el análisis de alternativas, deban situarse ineludiblemente en el ámbito de protección del Parque Natural, deberán justificar su carácter de actuaciones de interés público e incorporar

las medidas correctoras necesarias para su adecuación al medio y el paisaje.

4.2.12. Edificaciones.

1. Tal como se establece en el apartado 5.3.9.1 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales, en materia de edificaciones se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Plan.

2. Construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones:

a) En las nuevas construcciones así como en las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación de las existentes, se tendrá en cuenta:

- Que exista relación directa y proporcionalidad tanto con la naturaleza de los aprovechamientos de la finca como con las dimensiones de ésta.
- Que se adopten las características constructivas necesarias para conseguir la máxima integración paisajística, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular.
- Que se garantice la integración ambiental en el medio donde vayan a implantarse, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras.
- Que se contemplen el tratamiento de vertidos, la evacuación de residuos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento, saneamiento y accesos, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.

b) Las obras de mejora y mantenimiento así como las de rehabilitación, no podrán suponer, salvo que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto:

- Aumento del tamaño de la edificación.
- Alteración de las características edificatorias externas.

3. Construcciones Vinculadas a las Obras Públicas:

a) Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas tendrán carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las obras, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.

b) Para la autorización de construcciones ligadas al mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas, deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras e infraestructuras. Las edificaciones de carácter permanente relacionadas con este apartado, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y tipologías constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.

4. Características constructivas:

a) Los materiales a emplear, tanto en la construcción como en el acabado de las obras serán prioritariamente los de referencia y habituales históricamente en la zona, que han sido la base para las construcciones tradicionales, tales como piedra natural, madera, cales, arcillas y hierros, entre otras. En cualquier caso no se autorizará el empleo de materiales no meteorizables y de alta capacidad reflectante.

b) Al tratarse de edificaciones aisladas, todos los parámetros exteriores resolverán sus acabados a modo de fachada. No se permitirán edificaciones sin acabar o construidas con técnicas o materiales provisionales.

c) Las instalaciones auxiliares deberán quedar integradas en el conjunto de edificaciones de la explotación.

d) El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

e) Las edificaciones funcionales asociadas a las explotaciones de recursos primarios sólo podrán ser de una planta.

4.2.13. Otros usos y actividades.

1. Limitación excepcional de usos.

Con el fin de asegurar la conservación de los hábitats, flora y fauna, y sus funciones ecológicas como zona de cría y alevinaje de especies marinas y terrestres, la Consejería de Medio Ambiente podrá limitar el acceso o el desarrollo de aprovechamientos, de manera permanente o temporal, con independencia de la categoría de zonificación que le corresponda por su emplazamiento.

2. Vallados.

En las construcciones de cercas, vallados y cerramientos se utilizarán materiales naturales, como los hincos de madera tratada u otros estéticamente aceptables que armonicen con el paisaje. En caso de sustitución, se procederá a la total retirada de antiguos vallados.

3. Captaciones de agua.

Sólo se permitirán las captaciones de agua destinadas al abastecimiento de las poblaciones colindantes con el Parque Natural y las que se realicen con objeto de regeneración de hábitats.

5. LINEAS DE ACTUACION

5.1. Conservación y recuperación de la diversidad biológica:

- Desarrollo de un programa de detección, control y erradicación de especies de flora alóctonas.
- Realización de un control periódico de las poblaciones de predadores antropófilos como ratas, perros y gatos asilvestrados en el Parque Natural.
- Puesta en marcha de proyectos para la reintroducción de determinadas especies en el Parque Natural, como el camaleón (Chamaeleo chamaeleon) o el águila pescadora (Pandion haliaetus).
- Elaboración de programas específicos de seguimiento de la distribución y estado de las poblaciones de flora y fauna en peligro, e identificación de las amenazas con objeto de establecer medidas preventivas para su protección y conservación.
- Realización de censos estacionales de las aves acuáticas del Parque Natural mediante aplicación de métodos estandarizados que permitan el seguimiento y la evolución temporal de las poblaciones.

5.2. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales:

- Revisión de los criterios técnicos de intervención para la conservación y potenciación de la biodiversidad establecidos en el Proyecto de Ordenación de los montes de la Breña y Dunas de acuerdo con los criterios de gestión establecidos en el PORN y PRUG.
- Desarrollo de un programa de puesta en valor y comercialización del piñón de los pinares de la Breña como producto de excelente calidad.

- Desarrollo de campañas informativas dirigidas a sectores productivos tradicionales de los municipios del Parque Natural sobre la marca Parque Natural de Andalucía con objeto de promover su adhesión y favorecer la comercialización de aquellos productos artesanales elaborados en el Parque Natural y su área de influencia socioeconómica que cumplan los criterios contemplados en dicha marca.

5.3. Restauración ecológica:

- Coordinación y asesoramiento con la Dirección General de Costas para impulsar actuaciones de regeneración de las marismas del Barbate.
- Programación y desarrollo de campañas de limpieza en las zonas periféricas del Parque Natural afectadas por vertidos de residuos sólidos, mediante su recogida y traslado a vertederos controlados o centros de tratamiento específicos.
- Seguimiento de la calidad de las aguas de las marismas del Barbate.

5.4. Uso público:

- Elaboración de un Catálogo de bienes culturales del Parque Natural y entorno próximo. Dicho catálogo deberá definir como mínimo la tipología, localización geográfica, estado de conservación, uso actual y usos potenciales compatibles para su puesta en valor.
- Realización de un programa de restauración, rehabilitación y puesta en valor del patrimonio cultural del Parque Natural.
- Puesta en marcha de un Proyecto de Señalización destinado a completar la señalización existente.
- Seguimiento de las posibles interacciones e incidencias del uso público sobre los recursos naturales del Parque Natural.

5.5. Educación, sensibilización y participación ambiental:

- Desarrollo de un programa de información orientado a la población local y visitantes en general con objeto de favorecer un mayor conocimiento de sus características naturales, culturales y socieconómicas.
- Edición de cuadernos didácticos para la orientación y desarrollo de actividades de educación e interpretación ambiental.
- Continuación del desarrollo de actividades y campos de voluntariado en el marco de la Red de Voluntarios Ambientales en Espacios Naturales.
- Sensibilización sobre los beneficios de las energías renovables y el ahorro energético.

5.6. Investigación, información e innovación tecnológica:

- Realización del Mapa de Vegetación Escala 1:10.000 incluyendo el Parque Natural y su entorno próximo, que recoja la localización y estado de las especies protegidas, amenazadas o de interés especial.
- Elaboración de un inventario de las principales fuentes contaminantes del río Barbate en el ámbito del Parque Natural. Dicho inventario recogerá al menos la siguiente información: Localización geográfica, tipología del vertido y estado administrativo en cuanto al cumplimiento de la normativa vigente.
- Creación de un fondo documental y bibliográfico que recopile la información existente relacionada con el Parque Natural en materia de recursos naturales, culturales, tradiciones o actividades económicas.
- Integración en la Red de Información Ambiental de Andalucía y en el Subsistema de Información de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía de la información que se genere respecto de los recursos naturales del espacio.
- Elaboración de bases de referencia territorial, que se actualizarán periódicamente (ortofotos, ortoimágenes y vuelos fotogramétricos).
- Difusión periódica de datos básicos y elaboración de mapas guía

5.7. Cooperación internacional:

- Integración del Parque Natural en los programas de cooperación sobre gestión de espacios costeros en el ámbito mediterráneo.

ANEXO III

LIMITES DEL PARQUE NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE

Los Límites quedan referidos a la ortofotografía digital de la Junta de Andalucía, en blanco y negro, con tamaño de píxel de 0,5 metros, y de fecha 2001-2002. Los puntos citados en la delimitación del espacio vienen dados por coordenadas UTM, en metros, referidas al huso 30.

1.Sector occidental.

El sector occidental está compuesto por dos polígonos: el polígono 1, de mayor superficie, formado por una parte marina y otra terrestre, y el polígono 2, más pequeño, que forma parte del Monte Público Dunas de Barbate.

Polígono 1.

Zona Terrestre.

Comienza en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 230216; Y 4008528, situado en la línea de costa, desde donde en línea recta se dirige al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 230228; Y 4008567, donde alcanza con el límite del Monte Público, propiedad de la Junta de Andalucía «Dunas de Barbate», CA-10006-JA. Desde aquí prosigue por el perímetro externo del citado monte hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 230119; Y 401237, lugar en el que alcanza el límite del Monte Público, con Convenio de Cooperación con el Ayuntamiento de Barbate, «Breñas Alta y Baja», CA-50017-CCAY.

Desde aquí prosigue por el límite del citado monte hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 236957; Y 4009910. Desde dicho punto sigue nuevamente el límite del Monte Público «Breñas Alta y Baja», excluyendo los terrenos descatalogados del mismo, por Orden de 15 de septiembre de 1997 de la Consejería de Medio Ambiente, hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 236835; Y 4009677. Desde aquí, enlaza nuevamente con el límite del Monte Público «Dunas de Barbate», continuando por el perímetro del mismo, excluyendo del espacio los terrenos descatalogados del citado Monte Público «Dunas de Barbate» por Orden de 15 de septiembre de 1997 de la Consejería de Medio Ambiente, hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 236725; Y 4009345, retomando el límite del Monte Público «Dunas de Barbate», por el que prosigue, en dirección sureste, hasta

llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 236945; Y 4009097.

Desde aquí continúa el perímetro del Monte en dirección oeste y luego sur hasta llegar el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 236050; Y 4008797, desde donde, cruzando en perpendicular la carretera Barbate-Caños de Meca continúa por la linde del monte público hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 235234; Y 4008945, y desde aquí, en línea recta, al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 235233; Y 4008843, situado en la línea de costa. Desde este punto recorre la citada línea de costa, en dirección este, hasta el punto inicial, cerrándose así el límite de la zona terrestre del polígono 1 del sector occidental del espacio.

Zona Marina.

La delimitación de la zona marina comienza en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 230216; Y 4008528, a partir del cual recorre la línea de costa hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 235233; Y 4008843, desde donde en línea recta se dirige al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 236090; Y 4007199, a partir del cual sigue paralelo a la línea de costa, a una distancia de una milla náutica (1.853,2 m.) hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 229437; Y 4006843, y desde aquí, en línea recta, se dirige al punto inicial, cerrándose así la superficie marina del polígono 1 del sector occidental del espacio.

Polígono 2.

El polígono 2 pertenece al Monte Público, propiedad de la Junta de Andalucía, «Dunas de Barbate», CA-10006-JA, y se ubica entre el camino de Los Caños de Meca, la playa del mismo nombre, y el camino de acceso al Faro de Trafalgar. El perímetro del polígono 2 está englobado en el polígono definido por los siguientes puntos, de coordenadas UTM; huso 30, en metros:

X 228025 Y 4009349
X 228587 Y 4009157
X 228551 Y 4009043
X 227598 Y 4008703
X 227472 Y 4008815

2. Sector oriental.

Comienza en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 235037; Y 4015255, situado en la linde del Monte, propiedad de los Ayuntamientos de Barbate y Vejer de la Frontera «Marismas», CA-70018-AY, desde donde en línea recta perpendicular a la carretera C-343, la cruza y prosigue en dirección este por el límite del citado Monte hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 236035; Y 4014320, en la margen derecha del río Barbate. Desde aquí prosigue cruzando perpendicularmente el río hasta la margen izquierda donde alcanza la línea del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), por la que prosigue río abajo y, bordeando el cerro del Molinillo y las Lomas del Pericón, alcanza la margen izquierda del canal colector en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 241195; Y 4011621.

Desde aquí prosigue por la línea de deslinde del DPMT, bordeando el Cerro del Bujar y los Cuartillos de Barbate hasta llegar al Hito-86 del DPMT, junto a la Casa Mera, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 239887; Y 40073725. A partir de aquí, excluyendo las parcelaciones en suelo no urbanizable de la zona del Cañillo contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, prosigue por la línea de deslinde del DPMT hasta llegar a la carretera Barbate-Zahara de los Atunes, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 238901; Y 4008208. Prosigue por la margen este de dicha carretera hasta cruzar el puente sobre el río Barbate, donde retoma el límite del DPMT en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 238183;Y 4009491.Continúa por la línea de deslinde, bordeando el casco urbano de Barbate hasta llegar al límite del Monte Público «Marismas», en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 238098; Y 4010226. Continúa en dirección oeste por la linde del Monte Público bordeando las Huertas de la Ribera de la Oliva, hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 234997; Y 4015069, junto a la entrada al Cortijo Monte Marisma desde la carretera C-343. Aquí, cruzando perpendicularmente la carretera conecta nuevamente con el límite del Monte Público «Marismas» en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 234988; Y 4015077.

Desde el punto anterior prosigue por el límite del citado Monte Público en dirección sur hasta llegar al límite del Monte Público, consorciado con el Ayuntamiento «Peña Cortada», CA-30003-CAY, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 234652; Y 4014075, por el cual continúa hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 233570; Y 4013903. Desde este punto sigue subiendo por el fondo del barranco aguas arriba hasta retomar el límite del Monte Público «Peña Cortada», en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 233349; Y 4013948. Continúa la linde del citado Monte Público hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 233899; Y 4014681, donde el límite del espacio excluye los terrenos privados enclavados entre los Montes Públicos «Peña Cortada» y «Las Quebradas», hasta el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 234192; Y 4014288.

Desde el punto anterior el límite prosigue por la linde del Monte Público «Las Quebradas», en dirección noroeste hasta llegar al punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros,X 233974; Y 4015528. A partir de aquí conecta en línea recta con la carretera local que une Vejer con la C-343, en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 233981; Y 4015550 y sigue por la margen exterior de dicha carretera hasta retomar nuevamente el límite del Monte Público «Las Quebradas», en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 233895; Y 4015604. Sigue por la linde del Monte Público «Las Quebradas» hasta conectar nuevamente con la del Monte Público «Marismas» en el punto de coordenadas UTM, huso 30, en metros, X 234445; Y 4015820, por el que continúa hasta llegar nuevamente al punto inicial, junto a la carretera C-343, cerrando así el perímetro del sector oriental del espacio.

Superficie.
Sector occidental:

Polígono 1:

Zona terrestre: 2.149 Ha.
Zona marina: 1.152 Ha.

Polígono 2: 19 Ha.
Superficie sector occidental: 3.320 Ha.
Superficie sector oriental: 1.757 Ha.
Superficie total del Parque Natural: 5.077 Ha, medidas a partir de la delimitación del ámbito territorial del Parque Natural sobre la ortofoto digital mencionada en el primer párrafo del presente Anexo.

Términos Municipales: Barbate y Vejer de la Frontera.
Provincia: Cádiz.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Palma del Río (Expte. P-9/05), Aprobado definitivamente de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005.

EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, EN EL MUNICIPIO DE PALMA DEL RIO PUBLICACION DE CERTIFICACION DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005, en relación con el siguiente expediente: P-09/05.

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Palma del Río, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 9 de febrero de 2005, tiene entrada en la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Palma del Río solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la Delegación Provincial, se requiere del Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado con fecha 11 de marzo de 2005.

2.º. De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por el Ayuntamiento Pleno de Palma del Río, mediante el acuerdo de sometimiento a información pública del Avance del Plan General, adoptado en sesión celebrada el 30 de enero de 2003, y previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Formuladas un total de 28 sugerencias, que fueron informadas por el equipo redactor y conocidas por el Ayuntamiento, se elabora el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, el cual es aprobado inicialmente, previos informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios municipales, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Palma del Río, de 27 de mayo de 2004.

Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP núm. 90 de 22 de junio de 2004, en un diario de difusión provincial con fecha de 15 de junio de 2004, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, se practica el trámite de audiencia a los municipios colindantes. Simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho período culmina con la presentación de 27 alegaciones, que son informadas por el equipo redactor, y con la recepción del informe emitido por el Departamento de Aguas de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 24 de noviembre de 2004; y de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha de 14 de diciembre de 2004.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable emitido por los servicios municipales, se pronuncia sobre las alegaciones presentadas y acuerda en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2004, la aprobación provisional.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante Resolución de 15 de marzo de 2005. Consta igualmente, el informe favorable emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 28 de marzo de 2005, y los informes emitidos por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y por la Dirección General de Bienes Culturales de fechas 28 de diciembre de 2004 y 7 de abril de 2005.

3.º Emitido informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de Resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por ía Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, al establecer la ordenación urbanística integral del municipio, sustituyendo al planeamiento general vigente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Palma del Río es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA, resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a de la LOUA, y ello, por tratarse de un municipio que no integra a una ciudad principal de los Centros Regionales del Sistema de Ciudades de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.ª.a; 32.1.3.ª y 4.ª, 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable de fecha 15 de marzo de 2005, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994,

de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Asimismo consta en el expediente informe favorable con observaciones, emitido por el órgano competente en materia de carreteras: Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con lo previsto en el art. 35 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. Asimismo consta el informe favorable con observaciones del Departamento de Aguas de la Consejería de Medio Ambiente en relación con el Decreto 189/2001, de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos; y de la Dirección General de Bienes Culturales y Comisión Provincial del Patrimonio Histórico conforme a lo previsto en la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Por último, consta informe emitido por la Subdirección General de Infraestructuras del Ministerio de Industria en relación con la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2, y 16.1, de la LOUA. Y ello, por cuanto en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA, y los criterios y directrices de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes y aplicables al municipio de Palma del Río, se valora muy positivamente el modelo urbano configurado en el presente PGOU, y las soluciones de ordenación en él contenidas en tanto aseguran:

- La adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, y del centro histórico, atendiendo a su conservación, cualificación y reequipamiento.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Quedando justificados los nuevos desarrollos que, por su uso de segunda residencia, no se localizan en el entorno del núcleo ya consolidado, por tratarse de parcelaciones urbanísticas que se pretenden reconducir, y de extensiones de las mismas, que pretende establecer una oferta reglada para estos usos residenciales con una fuerte vinculación con el entorno rural, ubicándose todos ellos de forma coherente con la ordenación estructural del municipio, asegurando, por otra parte, que no se altera con ello a suelos de especial protección, ni a los afectados por riesgos naturales o antrópicos conocidos, conforme a lo regulado en el artículo 9.A.g. de la LOUA.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquéllos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Y lo anterior, garantizando el mantenimiento, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada; la atención de las demandas de vivienda social y otros usos de interés público; la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos; la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio y de cada uno de sus núcleos. Propiciando la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, y evitando los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

1.° Señalándose las siguientes consideraciones y valoraciones:

A efectos del art. 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se valora de conformidad la Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales conforme al art. 20.1 de la citada Ley, deben quedar incorporados a la Resolución de la CPOT y U.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por el órgano competente en materia de carreteras, en función de su titularidad, los instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

En atención a las observaciones contenidas en el informe emitido por el Departamento de Aguas de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, deberán garantizarse las medidas a contener en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las actuaciones afectadas por las obras de defensa del río Genil, a fin de dar cumplimiento a lo exigido por este órgano en relación con el control de las medidas a adoptar para evitar daños por efecto de avenidas e inundaciones.

En atención a las observaciones contenidas en el informe emitido por la Dirección General de Bienes Culturales, deberán incorporarse al documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Palma del Río las cuestiones en él señaladas que resulten vinculantes conforme a lo previsto en la legislación del patrimonio histórico, debiendo ser analizadas, y consideradas, en su caso, aquellas otras que como recomendaciones en él se contienen.

2.° Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, las que se señalan a continuación:

En relación a la definición de la ordenación estructural y pormenorizada.

Se aprecian diversas inadecuaciones en la identificación, en los diferentes documentos integrantes del PGOU, de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, conforme a la definición de ésta efectuada en el artículo 10.1 de la LOUA. Las mismas responden al detalle siguiente:

- En el plano de ordenación estructural del núcleo urbano de Palma del Río, se consignan para las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, la edificabilidad y la densidad de viviendas, parámetros que forman parte de la ordenación pormenorizada preceptiva, conforme a lo previsto en el artículo 10.2.A.b. de la LOUA.
- No se contienen en las Fichas de Determinaciones para los suelos urbanos consolidados de los núcleos secundarios de El Calonge, La Estación, y El Baldío, las delimitaciones de las zonas y la determinación de la edificabilidades y densidades globales.
- En el articulado de las Normas Urbanísticas, por cuanto no se identifica como pertenecientes a la ordenación estructural, la regulación en las siguientes materias: las disposiciones

sobre vivienda protegida contenidas en el plan (art.1.1.2.b); la regulación sobre definición de los usos globales establecidos por el Plan (10.3 y 10.6, 10.139, 10.141, 10.151, 10.180, 10.196, 10.200); la regulación de la protección de los elementos del patrimonio que ostentan un singular valor (protección Nivel I Integral) contenida en el articulado del Título XIII, de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal, y en el Catálogo de Edificios Protegidos.

En relación a las Areas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, y Sectores.

La identificación como sectores transitorios de los sectores SUT/PPI-3 y SUT/PPR-1 no se justifica por cuanto carecen de los requisitos necesarios para ser considerados como tales, al no haberse aprobado el planeamiento general y de desarrollo necesario para adquirir tal condición. No obstante, como para ambos sectores han sido tramitadas sendas modificaciones de planeamiento, que han alcanzado hasta la fase de aprobación provisional, las determinaciones contenidas en las mismas cabe sean incluidas en el documento de subsanación de deficiencias del PGOU que sea aprobado en el futuro, como nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado, adscritos a las áreas de reparto que corresponda en función de su uso global y nivel de intensidad.

La previsión de apertura de nuevo viario perteneciente a la red urbana complementaria por detrás del PPR-2 hasta el barrio de la Soledad, requiere la identificación de una actuación aislada en suelo urbano en la medida en que dicho trazado afecta a una edificación existente a la altura de la calle Barqueta.

La densidad del sector SUS/AL-1, La Algaba, consignada en el Plano de Ordenación Estructural no se corresponde con el número de viviendas establecido en la ficha de determinaciones.

Se aprecian errores en la determinación del aprovechamiento homogeneizado para las siguientes actuaciones: PERI/OE-1, SUS/NE-2, SUS/NO-6, SUS/NO-7, SUS/OE-7, SUS/SE-2. La asignación del área de reparto para el SGVP-2, en el plano de ordenación 5.1 de Régimen del Suelo y Gestión.

En relación a las Areas de Reparto.

Resulta incorrecta la determinación de los excesos y defectos de aprovechamiento resultantes de la gestión de áreas de reparto incluidas en el Cuadro de Gestión de Areas de Reparto de la Memoria de Ordenación. Por otra parte, el mencionado cuadro no incluye el conjunto de las áreas de reparto establecidas en el Plan, y se aprecian imprecisiones en la determinación de los parámetros en él incluidos, respecto de los que se deducen de los datos de ordenación pormenorizada establecidos en las fichas de determinaciones.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

- Sobre las categorías y subcategorlas:

La del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos, en la medida en que fundamenta su justificación en los artículos 9 de la Ley 6/1998 LRSV y 46.1.b de la LOUA, deberá circunscribirse estrictamente a aquellos elementos que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa en materia del patrimonio histórico, en caso contrario, deberían integrarse conforme a lo previsto en el artículo 46.1.c de la LOUA, en una nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística; ello sin perjuicio de que, conforme a la información disponible en la Consejería de Cultura, se incluyan en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente PGOU, aquellos elementos que previa estricta identificación, delimitación y justificación de sus valores, requieran una protección de carácter urbanístico, conteniendo, en tal caso, el régimen de protección coherente con los valores señalados.

Se detecta la ausencia de identificación del Parque Periurbano de Los Cabezos, declarado como Espacio Protegido, por Orden de la Consejería de Medio Ambiente en el año 1999, debiendo adscribirse a la categoría de SNU de Especial Protección por Legislación Específica, de acuerdo con lo previsto al respecto en el art. 46.1.b) de la LOUA. Lo anterior, sin perjuicio de que en las determinaciones del Plan Intermunicipal previsto para el asentamiento residencial de El Acebuchal, se prevea en este suelo la identificación de un sistema general vinculado a dicho ámbito de planeamiento, a efectos de su obtención y valoración conforme a lo previsto en el artículo 44 de la LOUA.

La categoría del SNU de la Vega del Río Guadalquivir, que aparece incluida dentro del SNU de Carácter Natural y Rural, se entiende que debe incorporarse a la categoría del SNU de Especial Protección por Planificación, en primer lugar, por sus características físicas, agrológicas y de capacidad de acogida de usos, y en segundo lugar, de acuerdo con los criterios territoriales utilizados para los suelos de vega en municipios de similares características territoriales en la provincia de Córdoba.

No se justifica conforme a lo previsto en el artículo 46.1.i, y 46.2.a, la determinación de la categoría de SNU de Especial Protección de Zona con Riesgo de Inundación, salvo que la misma haya sido acreditada en el planeamiento sectorial. No obstante, en atención a la información sobre inundabilidad contenida en el Plan, cabe establecer un perímetro identificador del riesgo de inundación, para el que se contenga como medida cautelar el informe preceptivo del órgano competente en materia de dominio público hidráulico, para la autorización urbanística de usos compatibles con el régimen de las categorías de suelo no urbanizable a las que afecte.

En la categoría del SNU de Hábitat Rural Diseminado, las previsiones de nuevas edificaciones compatibles con el régimen de usos y edificaciones, deben quedar sometidas a las medidas cautelares de prevención del riesgo de inundación que al efecto contenga el Plan, cuando queden incluidas en este ámbito de afección. Por otra parte deberán concretarse las condiciones del uso residencial que aseguren la compatibilidad del mismo con las condiciones del suelo no urbanizable, en este sentido resultan inadecuadas las determinaciones de los artículos 5.46 y 5.49, por cuanto inducen a una parcelación de dimensiones inapropiadas en esta clase de suelo, y 5.45.2.e 5.53.1.a, por cuanto no contienen criterio alguno que permita impedir la proliferación de uso residenciales sin limitación de su destino.

La categoría del SNU del Area Periurbana del Río Genil, contiene unas determinaciones particulares de implantación de edificaciones, especialmente, en el apartado 4 del artículo 12.236, que resultan impropios de la regulación del suelo no urbanizable.

- Sobre la regulación de los usos y edificaciones permitidos:

La regulación contenida en las secciones 2.ª y 3.ª del Capítulo VI, relativo a la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable, deberá completar las determinaciones sobre usos con las condiciones de tramitación (licencias municipales o actuaciones de interés público); por otra parte, en la regulación de cada una de las categorías de suelo no urbanizable, el establecimiento de los usos permitidos, autorizables y prohibidos, debe guardar la debida coherencia con las edificaciones y usos establecidos en la sección 2.ª. Respecto a lo anterior, señalar que la utilidad pública o el interés social, es una condición general para las actuaciones de interés público, y no una categoría de uso específica tal y como se regula en el artículo 12.227.

La regulación efectuada sobre el uso de industria en el art. 12.228, resulta incompleta en cuanto a la ausencia de regula-

ción de otras posibles subcategorías como las de la industria vinculada al medio rural y la de otras industrias.

La regulación del art. 12.222.2.a), de Condiciones de las Explotaciones Extractivas, donde se establece una distancia mínima de las mismas al Suelo Urbano o Urbanizable de 2 Kms., que puede resultar excesiva para un uso sometido a instrumentos de protección ambiental, y a mecanismos de restauración por su propia legislación sectorial a los que debe remitir este artículo.

La regulación contenida en el art. 12.229, regulador de las Condiciones de las Edificaciones de Uso Residencial Unifamiliar deberá adecuarse a las previsiones contenidas al efecto en el art. 52.1.B.b) de la LOUA, en relación a lo siguiente: a la regulación del uso de vivienda no agraria y con carácter general, la implantación de viviendas vinculadas a cualquier uso de los previstos para el SNU, por no encontrar amparo legal en esta clase de suelo; al establecimiento de una parcela mínima de 6.000 m^2 que puede inducir a la fragmentación y riesgo de loteo del territorio del municipio, con fines edificatorios; y por omitir la regulación de las condiciones de parcelas mínimas para uso agrícola de regadío, secano, o forestal.

- Sobre la Normativa propiamente dicha:

Se detecta un error al señalarse en el art. 2.15.5 que el presente PGOU regula y modula el porcentaje máximo del pago de la Prestación Compensatoria en SNU de acuerdo con el contenido del art. 52 de la LOUA cuando finalmente dicha previsión no se contiene. Igualmente, las referencias al establecimiento de la garantía, efectuadas en diversos artículos, deberán remitir con carácter general al referido artículo 52 de la LOUA.

Igualmente, y con carácter general deberán eliminarse del articulado de la normativa del SNU, las distintas referencias que se contienen en el mismo de exigir, para determinados supuestos, Estudios de Impacto Ambiental, de Impacto Paisajístico, o de Incidencia Territorial, en la medida que no estén amparados en la legislación sectorial que regule estas materias.

La regulación del art. 4.19.2, de clasificación del sistema general de vías pecuarias, resulta incompleta, por cuanto no establece que los tramos de alternativas de trazado de vías pecuarias, una vez obtenidos y ejecutados, quedarán afectados a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

La excepción prevista en los arts. 5.30.a, y 12.236.3 y en lo relativo al cumplimiento de las distancias al suelo urbano o urbanizable, para los usos previstos en el SNU del Area Periurbana del Genil, por cuanto es contradictoria con el propio criterio establecido para evitar la formación de nuevos núcleos urbanos.

La del art. 5.39, de regulación del SNU de Especial Protección del Arroyo Matillas, por cuanto no se permiten en el mismo las edificaciones agrícolas, en un suelo con una cierta extensión superficial en el municipio, que ya cuenta actualmente con la presencia de edificaciones agrícolas, y cuya presencia no alteraría básicamente los niveles de protección que el presente PGOU le otorga.

En relación con las Normas Urbanísticas.

Sólo cabe admitir excepcionalmente, la organización de los contenidos de las Normas Urbanísticas del PGOU sobre la base de una separación estricta de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, de aquellas otras integrantes de la ordenación pormenorizada, por cuanto dicho documento ya había sido configurado de este modo, en el momento en que se hacen públicos los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Planes Generales de Ordenación Urbanística. No obstante, se recomienda la realización de la distinción de la ordenación estructural y pormenorizada, mediante la utilización de marcas de párrafo en los artículos que así lo requieran, garantizando en todo caso, la organización normativa consecuente e integrada de las materias reguladas, y evitando divisiones radicales de las materias que naturalmente requieren un tratamiento común.

Resultan inadecuadas, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

La previsión de autorizar excepcionalmente usos privativos bajo el dominio público (2.3.3); la regulación contenida en el artículo 4.20.4, por referirse de modo redundante a condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y en la legislación vigente de vías pecuarias; las previsiones establecidas para la sustitución de usos de sistemas generales, y sustitución de usos dotacionales, por cuanto no hacen referencia al régimen de innovación de los instrumentos de planeamiento establecido en el artículo 36 de la LOUA (arts. 4.23, y 10.191); la regulación contenida para los yacimientos arqueológicos por cuanto hace referencia a una regulación de usos autorizables que no existe (art. 5.43.3); la previsión de creación de registro municipal de instrumentos de planeamiento sin referirse al Decreto 2/2004, de 7 de enero (art. 7.3.3); las previsiones de contribución de gastos para financiar la ejecución de sistemas generales de infraestructuras para los propietarios de suelo urbano no consolidado, por no ser exigible conforme a la vigente legislación urbanística (art. 3.34.1).

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.° del cuarto fundamento de derecho de la presente Resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.° del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente Resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente Resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Palma del Río, y a demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la via administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio.

Asimismo contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 22.3 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación a la Disposición Transitoria única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Córdoba, 24 de mayo de 2005.- V°B° El Vicepresidente 2.° de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado, el Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Pedro Jesús López Mata.

PUBLICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS

NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER ESTRUCTURAL

TITULO I

AMBITO, VIGENCIA, INNOVACION, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

Artículo 1.1. Naturaleza y Ambito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río es la formulación del Plan General con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), sustituyendo las Normas Subsidiarias de Palma del Río, aprobadas definitivamente el 6 de febrero de 1992.

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

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

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

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, densidades 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) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.

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

h) 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; identifica y establece la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado; 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 ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

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

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.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de doce (12) 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. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c) El plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido y los Núcleos de Hábitat Rural diseminado considerados por el Plan. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d) El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbano consolidado y, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e) El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000, expresa la ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

f) El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, a escala 1:1.000, 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 ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la

delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado 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 resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles 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 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 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 sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas

condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por 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 concurran en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPITULO 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.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

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

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

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

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

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

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

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

b) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en 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 estas 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 éste 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.

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 ejercitar los 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 la 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.

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

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2.ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 2.10. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

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

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

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

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

Artículo 2.11. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado 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.

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

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

c) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

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

Artículo 2.13. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las 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 estas 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. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3.ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.14. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

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

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

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

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las

obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

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

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

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

Artículo 2.15. Régimen del Suelo No Urbanizable.

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

a) Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.14.1.a. anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno de derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

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

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

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

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

IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

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

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

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

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

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

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

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

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

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

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10%) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

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

CAPITULO 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 2.16. 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 2.17. 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 2.18. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

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

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

Artículo 2.19. 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 2.20. 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.

Artículo 2.21. 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.

TITULO III

INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

CAPITULO 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.

CAPITULO 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. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

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

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

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

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

Artículo 3.5. Naturaleza.

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

Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

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

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

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

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

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 3.2. anterior.

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

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

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

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

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

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

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

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

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

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

Artículo 3.11. Reservas Municipales de Terrenos.

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

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

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

a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.

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

4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

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

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

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

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

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

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

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito

queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.13. Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle así como sobre los bienes de su propiedad en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Artículo 3.14. Delimitación de Areas de Tanteo y Retracto.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.15. Procedimiento Para la Delimitación de las Areas de Tanteo y Retracto.

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

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

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

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

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

CAPITULO III

La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

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 sujetas a algún régimen de protección pública.

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

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

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

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

a) Las Viviendas de Protección Oficial.
b) Las Viviendas de Protección Local.

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

I. Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
II. Viviendas de Protección Oficial de régimen especial.
III. Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

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

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

Artículo 3.19. Compatibilidades Entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.
Salvo determinación específica del presente Plan General, o el planeamiento que lo desarrolle, para un sector o área determinado, se considerarán permitidas las siguientes compatibilidades:

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

Sección 2.ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.

Artículo 3.20. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.
1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.
2. Según los objetivos perseguidos en cada caso, el presente Plan determina la adscripción de las viviendas o de la edificabilidad protegida al tipo de protección específica, oficial o local, o por el contrario remite dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.
3. En el supuesto de que este Plan no determine la adscripción a un tipo de protección específica, el porcentaje de las viviendas o de la edificabilidad protegida de un determinado sector o área que pueda acogerse a la protección local lo determinará el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En todo caso, el porcentaje destinado a Viviendas de Protección Local de precio tasado no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento del total precalificado como protegido genéricamente.
4. La adscripción por el presente Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, de las viviendas o de la edificabilidad protegidas al tipo de Viviendas de Protección Local se considerará máxima, sin perjuicio de la compatibilidades establecidas en el artículo anterior.

Sección 3.ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 3.21. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.
1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.
2. En el supuesto de que el municipio fuera considerado como de relevancia territorial a los efectos del artículo 10.1. de la LOUA, los Planes de Sectorización aplicarán las determinaciones previstas en el apartado B)a) del citado artículo.
3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes de Sectorización se regulará por lo establecido en el artículo anterior, en función del nivel de ordenación que establezcan.

Artículo 3.22. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.
1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, 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. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el artículo 3.20 anterior.
3. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, 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 Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

Artículo 3.23. Criterios Generales.
1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.
2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública 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 sí 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.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán adoptar los coeficientes de uso y tipología previstos en el Plan aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas o modificarlos en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación siempre que se garantice su coherencia en relación a los establecidos en el Plan para áreas de suelo urbanizable con usos y tipologías similares.

Artículo 3.24. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública 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 y del suelo urbanizable sectorizado, coeficientes de uso y tipología para las viviendas previstas por el mismo sujetas a algún régimen de protección pública: Viviendas de Protección Oficial en cualquiera de sus clases, Viviendas de Protección Local de régimen general y Viviendas de Protección Local de precio tasado.

2. La aplicación de los coeficientes anteriores concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la aplicación de las compatibilidades previstas en el artículo 3.19 del presente Título 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 3.25. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán los tipos de coeficientes señalados en el artículo anterior y con los mismos efectos en él establecidos sobre la equidistribución.

Artículo 3.26. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

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

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo 3.23 anterior.

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

Sección 5.ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.

Artículo 3.27. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

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

Artículo 3.28. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

a) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, 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 o por los Planes de Sectorización.

b) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, 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 según lo previsto en el artículo 3.19 anterior, 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 sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.

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

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

Artículo 3.29. Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

a) Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública 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 sujetas a algún régimen de protección pública.

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

Artículo 3.30. Delimitación de Areas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

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

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

4. Las Areas 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.

CAPITULO IV

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 3.31. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

a) Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.

b) Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

a) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Conjunto Histórico.

b) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.

c) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

d) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

e) Resto de zonas urbanas.

TITULO IV

LOS SISTEMAS GENERALES

Capitulo 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 Vías Pecuarias.
d) Sistema General de Equipamientos.
e) 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 el 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, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

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

Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 4.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.
1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquéllos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.
2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.
3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 4.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.
El presente Plan General establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto aquéllos 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. Asimismo podrá formularse un Plan Especial para regular las condiciones de ordenación y de protección a la navegación aérea sobre los terrenos identificados en el Plan General como Aeródromo de acuerdo con la legislación sectorial aplicable así como con las determinaciones relativas a ordenación, implantación y edificación precisas para su desarrollo y funcionamiento.
3. 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.
4. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.
5. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

CAPITULO 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.
c) Ferroviario.
d) Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

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

Artículo 4.11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de 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.

Artículo 4.12. Composición y Regulación del Subsistema Ferroviario.
1. El subsistema Ferroviario está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar al servicio de la funcionalidad

de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de octubre, del Sector Ferroviario.

Artículo 4.13. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 5/2001, por la que se regulan las Areas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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 4.14. 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 la ciudad.

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

a) Parques Urbanos.
b) Parques Suburbanos.
c) Areas de Ocio.

Artículo 4.15. 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 veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 4.16. Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior 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 servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

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

Artículo 4.17. Composición y Regulación de las Areas de Ocio.

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

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

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

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

3. En las Areas de Ocio se podrán establecer limitaciones al uso público gratuito a fin de posibilitar el funcionamiento de las actividades indicadas en el apartado 1 de este artículo. En todo caso deberá garantizarse el uso público libre y gratuito permanente de, al menos, el cincuenta (50%) por ciento de cada una de las Areas de Ocio.

Sección 3.ª. Sistema General de Vías Pecuarias.

Artículo 4.18. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de

Vías Pecuarias y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 4.19. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el presente Plan General adscribe algunos tramos de nueva creación a otras clases de suelo, a los meros efectos de su obtención mediante los instrumentos urbanísticos de equidistribución o de su valoración.

Artículo 4.20. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la desafección, modificación y sustitución de algunos tramos de la citada red de Vías Pecuarias.

2. Las actuaciones administrativas relativas a la desafección, 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.

3. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por 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, estando prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias del municipio salvo que se autorice según lo establecido en dichas disposiciones.

4. Para la ejecución de los sectores o sistemas generales de suelo urbanizable en los que existan vías pecuarias cuya sustitución se prevé en el Plan General mediante el Nuevo Trazado Alternativo de vías pecuarias definido en éste, será condición necesaria la materialización de la superficie equivalente al tramo de vía pecuaria afectado en dicho trazado alternativo en continuidad con el sistema de vías pecuarias existentes y por tramos completos del mismo para posibilitar la Modificación de Trazado propuesta, previa tramitación de la Desafectación según lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias antes referido.

Sección 4.ª. Sistema General de Equipamientos.

Artículo 4.21. 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 Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

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

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

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

c) Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

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

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

III. 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.

IV. 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.

V. 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.

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

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

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

Artículo 4.22. 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, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así esté previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.23. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

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

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

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

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

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.

b) Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 4.24. 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 5.ª. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.25. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

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

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

a) Las infraestructuras del ciclo del agua.

b) Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

c) Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.26. 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 4.7. anterior, 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 4.27. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

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

Artículo 4.28. 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 éstos 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 éstos 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.

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 4.29. 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 éstos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean éstos 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.

CAPITULO III

Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.30. 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 aquéllos, 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.

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, éste podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.31. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores o unidades de ejecución en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a) En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:

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

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

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

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

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

a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.32. 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 4.33. 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 aquéllos, 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.

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

BOJA
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PAGINA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificado del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Palma del Río (Expte.: P-9/05), Aprobado definitivamente de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005. (Continuación.) 226

Número formado por tres fascículos

Martes, 15 de noviembre de 2005 **Año XXVII** **Número 223 (3 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

CAPITULO IV

Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Sección 1.ª. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 4.34. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

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

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

3. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.26 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

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

5. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

6. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

7. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

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

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

Artículo 4.35. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. El abono de las contribuciones establecidas en el artículo anterior para la ejecución de los Sistemas Generales se producirá:

I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

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

2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos en el artículo 4.26 anterior, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Indice de Costes del Sector Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Artículo 4.36. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquéllos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.26 del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos al mismo área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

b) Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

c) El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado, conforme al artículo anterior.

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

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

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

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

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

Sección 2.ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 4.37. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.

3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

CAPITULO V

Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Artículo 4.38. 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.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 4.39. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

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

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

3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

TITULO V

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACION DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 5.1. Contenido y Alcance.

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

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos VI, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Supramunicipal, XII, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, XIII, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal, y XIV, 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 VIII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

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 del Término Municipal y en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

CAPITULO 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.

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

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

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

1. El presente Plan determina para cada una de los 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 aquél 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.

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

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

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

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

1. El presente Plan determina para cada una de los 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 m^2 de parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación y mediante el señalamiento de la superficie útil mínima admisible de aquéllas.

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 los 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 Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas 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.

Sección 2.ª. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas

Artículo 5.7. Fichas de Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

CAPITULO III

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano no Consolidado

Sección 1.ª. Ordenación Estructural de las Areas de Reforma Interior de Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 5.8. Fichas de Determinaciones de las Areas de Reforma Interior de Suelo Urbano no Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Planeamiento de Desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado.

CAPÍTULO IV

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1.ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.9. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 5.10. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, 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 aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector 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. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

Artículo 5.11. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

Artículo 5.12. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 5.13. Alcance de la Delimitación de las Areas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Areas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2.ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.14. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de planeamiento de desarrollo del Suelo Urbano Sectorizado.

Sección 3.ª. Areas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.15. Delimitación de las Areas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 5.16. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado.

CAPITULO V

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

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

Artículo 5.17. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

1. Los usos incompatibles.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.

3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 5.18. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

a) Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.

b) Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.

c) Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.

3. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 5.19. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

a) Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

b) Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

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

Artículo 5.20. Fichas de Determinaciones de las Areas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinaciones de las Areas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

CAPITULO VI

La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable

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

Artículo 5.21. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

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

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

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

3. La ordenación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

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

Artículo 5.22. Ambito 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.

Artículo 5.23. Definición de Núcleo Urbano.

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

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

Artículo 5.24. Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, 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 núcleos urbanos:

a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.

b) Limitaciones a la implantación de 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 5.25. Segregaciones de naturaleza rústica.

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

Artículo 5.26. Parcelación de Fincas.

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

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

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

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

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

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

c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

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

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

Artículo 5.27. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

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

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

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

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

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

c) Disponer 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 cualesquiera 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 5.28. 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 o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.29. Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

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

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

Artículo 5.30. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

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

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable, a excepción de las situadas sobre la zona de suelo no urbanizable identificada como «Area Periurbana del Genil» en la que no procede aplicar tal restricción en virtud de las características de transición entre lo urbano y lo agrícola propias del área.

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

c) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m^2 construidos.

Artículo 5.31. 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.

Sección 3.ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General.

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Artículo 5.32. Zonificación.

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

1. Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidrológico. Cauces y riberas.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Vías Pecuarias.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles.

Artículo 5.33. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidrológico. Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano núm. 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, por formar parte de los cauces existentes en el término municipal.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 29/1985, de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 5.34. 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 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

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.

Artículo 5.35. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras viarias y ferroviarias señaladas en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación, en función de la infraestructura de que se trate, la siguiente legislación:

a) Carreteras. Lo previsto en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

b) Ferrocarriles. Lo previsto en la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

Artículo 5.36. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, Espacio FR-2.

1. Se incluye en esta zona el espacio Area Recreativa de Interés Forestal, FR-2, catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, señalado en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, aprobado el 7 de junio de 1986.

Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General.

Artículo 5.37. Zonificación.

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

1. Suelo no urbanizable de especial protección Arroyo Matillas.
2. Suelo no urbanizable de especial protección Arroyo Retortillo.
3. Suelo no urbanizable de especial protección Vega del Genil.
4. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas con Riesgo de Inundación.
5. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas Arqueológicas.

Artículo 5.38. Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquéllos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y de instalaciones adecuados y ordinarios. Estos usos y actividades no precisarán de autorización urbanística, excepto que consistan en instalaciones u obras.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquéllos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en el cuadro de Tipos de Usos de las Normas Generales del Título X y/o consistan en instalaciones u obras.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización es el que se establece en los Títulos X y XII de las presentes Normas, siendo las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones las contempladas en el Título XII, Capítulo VI, Sección 2.ª : «La Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable. Disposiciones Generales».

Artículo 5.39. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arroyo Matillas.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

a) Actividades forestales referidas a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
b) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio natural.
c) Actividades agrícolas extensivas, siempre que éstas no supongan la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
d) Las actividades ganaderas en régimen libre.
e) La actividad cinegética.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

a) Las adecuaciones naturalísticas.
b) La repoblación forestal.
c) Los usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos y las conducciones energéticas.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.40. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arroyo Retortillo.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

a) Actividades forestales referidas a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
b) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio natural.
c) Actividades agrícolas extensivas e intensivas, siempre que éstas no supongan la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
d) Las actividades ganaderas en régimen libre.
e) La actividad cinegética.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

a) Las adecuaciones naturalísticas.
b) La repoblación forestal.
c) Los usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos y las conducciones energéticas.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.41. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable:

1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

a) Actividades agrícolas intensivas, siempre que éstas no supongan la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
b) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
c) Actuaciones destinadas al mantenimiento de los riegos tradicionales.
d) Las actividades ganaderas en régimen libre.
e) La actividad cinegética.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

a) Las adecuaciones naturalísticas.
b) Las adecuaciones recreativas.
c) Los usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos y las conducciones energéticas.
d) La rehabilitación de las edificaciones rústicas.
e) Los alojamientos rurales.
f) Las casetas para aperos de labranza e instalaciones de riego.
g) Los centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
h) La implantación de nuevos sistemas de riego.
i) Las instalaciones anejas a la explotación incluidas las viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.42. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Zonas con Riesgo de Inundación.
Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.
1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

a) Actividades agrícolas intensivas.
b) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
c) Actuaciones destinadas al mantenimiento de los riegos tradicionales.
d) Las actividades ganaderas en régimen libre.
e) La actividad cinegética.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

a) Las adecuaciones naturalísticas.
b) Las adecuaciones recreativas.
c) Los usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos y las conducciones energéticas.
d) La rehabilitación de las edificaciones rústicas.
e) Las casetas para aperos de labranza e instalaciones de riego.
f) Los Parques Rurales u otras instalaciones análogas.
g) La implantación de nuevos sistemas de riego.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.43. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Zonas Arqueológicas.
Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.
1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los que se relacionan a continuación siempre que resulten compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a la resolución del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico:

a) Actividades agrícolas extensivas.
b) Actividades forestales.
c) Las actividades ganaderas en régimen libre.
d) La actividad cinegética.

2. Se consideran usos prohibidos los demás, y en cualquier caso aquéllos que resulten compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a la resolución del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.
3. Como requisito previo para la autorización urbanística, debe realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas; tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables.

Sección 4.ª. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

Subsección Primera. Disposiciones Generales.

Artículo 5.44. Definición y Ambito.
1. Se incluyen en esta zona las agrupaciones de edificaciones de carácter rural, localizadas mayoritariamente colindantes al río Genil, cuyas características agrarias se pretende conservar.
2. Dichas agrupaciones son: Arriel, La Barqueta, La Graja, El Mohíno, La Pimentada, Pedro Díaz, El Pisón, El Carrascalejo y El Rincón-Riconcillo.
3. Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.45. Ordenación de Usos y Actividades.
1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

a) Actividades agrícolas.
b) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
c) Residencial unifamiliar vinculado a la explotación agrícola.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

a) Usos vinculados al ocio de la población.
b) Instalaciones de servicio a las carreteras.
c) Instalaciones de turismo rural.
d) Comercial, en la categoría de local comercial.
e) Residencial unifamiliar con las características propias del hábitat rural diseminado en que se inserta en virtud de lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.46. Ordenación de la Parcelación.
1. Podrán agregarse parcelas siempre que la superficie total resultante en el interior de los ámbitos delimitados no supere los 1.000 m^2.
2. Se prohíbe la segregación de parcelas en el interior de los ámbitos delimitados.

Artículo 5.47. Ordenación General de la Edificación.
1. En los núcleos de Hábitat Rural Diseminado se permiten los siguientes tipos de intervención:

a) Las tendentes a la conservación, reforma y rehabilitación de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
b) Las edificaciones de nueva planta salvo en los núcleos de Arriel y La Barqueta.

2. Las actuaciones edificatorias deberán en todo caso:

a) Asegurar la preservación de la naturaleza de asentamiento rural.
b) Impedir la inducción de nuevos asentamientos o la ampliación de los existentes.
c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los núcleos existentes y de su entorno inmediato.

3. Las edificaciones respetarán las siguientes condiciones:

a) Tendrán la condición de aisladas, por lo que deberán separarse de cualquier otra edificación, localizada en la misma parcela o en otra, una distancia mínima igual a dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.

b) Los cerramientos deberán realizarse mediante vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos vivos o una combinación de los anteriores. En todo caso, la ejecución de los cerramientos estará sujeta a previa licencia.

c) Las edificaciones deberán adaptarse al ambiente y al paisaje en que se sitúen; no deberán presentar características urbanas y las tipologías, los materiales y los acabados serán los tradicionales, propios de la arquitectura rural.

d) Los espacios no ocupados por la edificación, pero vinculados a ella deberán arbolarse y ajardinarse.

Artículo 5.48. Ordenación Particular de la Edificación Vinculada a la Producción Agropecuaria.

Las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria respetarán las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones se retranquearán al menos ocho (8) metros de los linderos que den sobre caminos públicos o privados y tres (3) metros del resto de los linderos.

b) La superficie construida no superará los doce (12) metros cuadrados.

c) La altura será inferior a los cinco (5) metros.

Artículo 5.49. Ordenación Particular de la Edificación de Uso Residencial.

Las edificaciones destinadas a uso residencial respetarán las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones se retranquearán al menos tres (3) metros de todos los linderos, excepto que exista acuerdo documentado con el colindante, en cuyo caso podrán adosarse a dicho lindero.

b) La altura será inferior a los cinco (5) metros y en una sola planta.

c) La ocupación máxima de las parcelas por la edificación será la siguiente:

I. Parcelas con superficie menor de 500 m^2: 20%
II. Parcelas con superficie entre 500 m^2 y 1.000 m^2: 15%
III. Parcelas con superficie superior a 1.000 m^2: 200 m^2.

Artículo 5.50. Ordenación Particular de la Edificación de Uso Comercial y de Ocio.

Las edificaciones destinadas a usos comerciales y de ocio de la población respetarán las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones se retranquearán al menos tres (3) metros de todos los linderos.

b) La altura será inferior a los seis (6) metros y en una sola planta.

c) La ocupación máxima de las parcelas por la edificación no superará el 15%.

d) Las edificaciones deberán prever en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 construidos.

Artículo 5.51. Ordenación de los Servicios Urbanísticos.

1. No podrán autorizarse obras de rehabilitación o nueva planta que impliquen nueva ocupación de población, hasta tanto no quede garantizado el abastecimiento de agua en condiciones adecuadas de calidad y caudal.

2. Toda edificación contará con conexión a la red de alcantarillado, cuando ésta exista. En caso contrario, las aguas residuales deberán conducirse a pozos drenantes, previa depuración en fosa séptica o planta depuradora.

Subsección Segunda. Disposiciones Particulares para Determinados Núcleos.

Artículo 5.52. Disposiciones Particulares para los Núcleos de Arriel y La Barqueta.

Las presentes disposiciones particulares son prevalentes sobre las disposiciones generales anteriores, sin perjuicio de su aplicación en todo aquello que no resulte contradictorio.

1. Se consideran usos y actividades genéricos en estos núcleos los siguientes:

a) Actividades agrícolas.
b) Residencial unifamiliar vinculado a la explotación agrícola.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en estos núcleos los siguientes:

a) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

4. Sólo podrán autorizarse las obras de ampliación, rehabilitación, reforma y conservación de las edificaciones existentes.

Artículo 5.53. Disposiciones Particulares para el Núcleo de El Mohíno.

Las presentes disposiciones particulares son prevalentes sobre las disposiciones generales anteriores, sin perjuicio de su aplicación en todo aquello que no resulte contradictorio.

1. Se considerarán como usos y actividades susceptibles de autorización, además de los previstos con carácter general, los siguientes:

a) Residencial familiar con carácter permanente con las características propias del hábitat rural en que se inserta en virtud de lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.
b) Dotacional.
c) Espacios Libres.

2. Las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales y su altura podrá alcanzar los siete (7) metros en dos plantas.

TITULO VI

PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL DE INTERES SUPRAMUNICIPAL

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan la protección de los Bienes de Interés Cultural existentes en el término municipal de Palma del Río.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la protección de los inmuebles, espacios y elementos de valor cultural con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos XII, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases de Suelo y XIII, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de protección será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en los Títulos VIII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento, IX, Intervención Municipal para

el Control de la Edificación y el Uso del Suelo, y X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

CAPITULO II

La Aplicación de los Instrumentos Vigentes para la Protección del Patrimonio de Interés Supramunicipal

Artículo 6.2. Vigencia de los Instrumentos de Protección.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística asume en su integridad las determinaciones del Plan Especial con contenidos de protección del Conjunto Histórico, aprobado definitivamente el día 25 de octubre de 2001, cuyo ámbito coincide con el Conjunto Histórico declarado BIC y delimitado según Decreto 119/2002 de 2 de abril, por lo que la regulación urbanística del suelo y de las edificaciones incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico será la establecida en el Plan Especial.

2. Las determinaciones contenidas en dicho Plan mantendrán el carácter de determinaciones propias de Plan Especial de Protección a los efectos de la LOUA y de las Leyes 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y 1/1991, de Patrimonio Histórico Andaluz.

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DE CARACTER PORMENORIZADO

TITULO VII

PUBLICIDAD E INFORMACION URBANISTICA

CAPITULO I

Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 7.1. Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

CAPITULO II

Información de las determinaciones de los planes a los administrados

Artículo 7.2. 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.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.
b) Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

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 7.4. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano 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) Area 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 Palma del Río.
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 Palma del Río 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. Asimismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 7.5. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración 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 7.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TITULO VIII

DESARROLLO DE LA ORDENACION, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 8.1. Organos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Palma del Río, 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 la Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 8.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Palma del Río, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 8.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.
b) Instrumentos de gestión.
c) Instrumentos de ejecución.

CAPITULO II

Instrumentos de ordenación

Artículo 8.4. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.

b) Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.

c) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable sectorizado o en desarrollo de los Planes de Sectorización.

d) 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.

e) Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.

f) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

g) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la Administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 8.5. Planes de ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal de Palma del Río y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.

3. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

Deberá redactarse un Plan de Ordenación Intermunicipal para los terrenos de la urbanización El Acebuchal en coordinación con el municipio de Hornachuelos respetándose las de-

terminaciones básicas consideradas para estos suelos en las Normas Subsidiarias vigentes.

Artículo 8.6. 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 8.7. 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 8.8. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes 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 ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada 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 cualquiera otras análogas. 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 recogerán las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 8.9. 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 con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada.

d) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

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.

CAPITULO III

Instrumentos de gestión

Artículo 8.10. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a) De gestión sistemática.
b) De gestión asistemática.

Artículo 8.11. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 8.12. 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 8.13. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano 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 núm. 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 8.14. Elección del Sistema de actuación.

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

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.15. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 8.16. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.17. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido, dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 8.18. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos 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 aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

Artículo 8.19. 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 8.20. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 8.21. Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 8.22. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 8.23. 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.

CAPITULO IV

Instrumentos de Ejecución

Artículo 8.24. 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 8.25. 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 aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la Administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 8.26. 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 8.27. 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, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

c) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 8.28. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 8.29. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e) Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 8.30. 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 estos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 8.31. 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 aquéllas 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 aquéllas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

5. Los proyectos de nueva planta sólo podrán referirse a una única parcela o a varias parcelas siempre que éstas sean colindantes y presenten una fachada continua.

Artículo 8.32. 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 as-

pecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 8.33. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 8.34. 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 dé 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 dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 8.35. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, 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.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Instalación de grúas.

Artículo 8.36. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 8.37. 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 aquéllos 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 aquéllos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 8.38. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TITULO IX

INTERVENCION MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO

CAPITULO I

Licencias Urbanísticas

Sección 1.ª. Actividades sujetas y clases de Licencias.

Artículo 9.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 9.2. Clases de Licencias Urbanísticas.
Las licencias urbanísticas pueden ser:

a) De parcelación.
b) De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
c) De obra menor.
d) De zanjas y calicatas.
e) De otras actuaciones urbanísticas.
f) De primera utilización.
g) De apertura de establecimientos.

Sección 2.ª. Licencia de Parcelación.

Artículo 9.3. Parcelación Urbanística.
1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en terrenos con régimen de suelo urbano o urbanizable así como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquéllos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.
Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.
2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de reparcelación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 9.4. Licencia de Parcelación.
1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano 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, aun 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.

Artículo 9.5. Clases.
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.

Artículo 9.6. 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 9.7. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.
1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
c) Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
e) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
h) Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
i) Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
j) Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
k) Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

l) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, 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 9.8. Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

a) Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.

b) Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.

c) Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.

d) Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.

e) Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

Artículo 9.9. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. 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 9.10. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

a) Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.

b) Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.

c) Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.

d) Informe del Servicio Municipal de agua.

e) Longitud de la zanja en metros.

Sección 5.ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.

Artículo 9.11. Licencia de Primera Utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

c) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

e) Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

f) Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

g) Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 9.12. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección 6.ª. Eficacia de las Licencias.

Artículo 9.13. Caducidad de las Licencias.

1. La Administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo + alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d) En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 9.14. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 9.15. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la Administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquéllas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

CAPITULO II

El Deber de Conservación

Sección 1.ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 9.16. Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 9.17. Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 9.18. Condiciones 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 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:

c.1. 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 9.19. Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el Ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 9.20. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran 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.

Artículo 9.21. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La Administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2.ª. Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

Artículo 9.22. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atendrá a las disposiciones de dicho texto legal, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 9.23. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieren un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 3.ª. Declaración de Ruina.

Artículo 9.24. Declaración de Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Sección 4.ª. Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 9.25. 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 9.26. 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.

TITULO X

NORMAS BASICAS DE EDIFICACION, USOS DEL SUELO Y URBANIZACION

CAPITULO 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 VII del Título décimo segundo, 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. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor

que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquéllas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la edificabilidad existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.

3. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 10.3. 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 aquéllos 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 aquél 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) Determinado: es aquél cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b) Permitido: es aquél 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.

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 aquél 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 10.4. 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 10.5. 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.

1. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 10.6. Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
1. Residencial	1.1. Vivienda unifamiliar		
	1.2. Vivienda bifamiliar		
	1.3. Vivienda colectiva		
2. Industrial	2.1. Industria no compatible con el territorio del Municipio		
	2.2. Industria no compatible con el medio urbano		
	2.3. Industria y almacenamiento		
	2.4.Talleres artesanales y peque9a industria		
	2.5. Talleres de mantenimiento del autom; vil		
3. Centros y servivios terciarios	3.1. Centros terciarios	3.1.1. Hospedaje	
		3.1.2. Espect□culos y salas de reuni; n	
		3.1.3. Comercio	3.1.3.1. Local comercial
			3.1.3.2. Agrupaci; n comercial
			3.1.3.3. Grandes superficies
		3.1.4. Oficinas	
	3.2. Servicios terciarios	3.2.1. Campamentos	
		3.2.2. Aparcamientos y garajes	3.2.2.1. Garajes privados
			3.2.2.2. Aparcamientos pCblicos
4. Dotacional y servicios pCblicos	4.1. Dotaciones	4.1.1. Docente	
		4.1.2 Deportivo	
		4.1.3. Servicios de inter) s pCblico	4.1.3.1. Sanitario
			4.1.3.2. Asistencial
			4.1.3.3. Cultural
			4.1.3.4. Administrativo pCblico
			4.1.3.5. Mercados de abastos
			4.1.3.6. Servicios urbanos
			4.1.3.7. Religioso
	4.2. Servicios pCblicos	4.2.1. Defensa y c□rceles	
		4.2.2. Cementerio	
5. Espacios libres	5.1. Zonas verdes o jardines		
	5.2. Parques		
	5.3. Areas de ocio		
	5.4. Espacios Libres Arqueol; gicos		
6. Transportes e infraestructuras urbanas b□sicas	6.1. Viario		
	6.2. Estaciones de autobuses y centros de transporte		
	6.3. Intercambiadores de transporte		
	6.4. Ferroviario		
	6.5. Infraestructuras urbanas b□sicas		
7. Agropecuario			

Artículo 10.7. 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 Palma del Río.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose 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.

CAPITULO II

Normas Básicas de Edificación

Artículo 10.8. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los Capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
c) Condiciones de calidad e higiene.
d) Condiciones de dotaciones y servicios.
e) Condiciones de seguridad.
f) Condiciones ambientales.
g) Condiciones de estética.

3. En 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.

Sección 1.ª. Condiciones de la Parcela.

Artículo 10.9. 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 10.10. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.11. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10.15, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 10.12. 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 10.13. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 10.15, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

Artículo 10.14. 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 10.15. 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 aun 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 10.16. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquéllas 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 10.17. 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 sólo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Subsección Segunda. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Artículo 10.18. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes de 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.

Artículo 10.19. 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 señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 10.20. Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 10.21. 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 10.22. 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 cuál 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 10.23. 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 10.24. 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 10.25. Area de Movimiento de la Edificación.

Area 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 10.26. 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 10.27. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 10.28. Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 10.29. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.30. 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 10.31. 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 Ordenanzas 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 10.32. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Util, 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 10.33. 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 translúcidos 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 10.34. 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 10.35. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 10.36. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la 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.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 10.37. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con 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.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y 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.

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6,5 m	8,00 m
PB+2	9,5 m	11,75 m
PB+3	12,5 m	15,75 m

Artículo 10.38. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.39. 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 atendrá 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 10.40. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45º.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d) Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Los áticos donde estén permitidos.

g) En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

Artículo 10.41. 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 núm. 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 alturas se atendrá 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 ésta 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 10.42. Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 10.43. 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.

b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquélla 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) Atico. 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 10.44. 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 10.45. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a dos-

cientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 10.46. 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 10.47. 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 10.48. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 10.49. Aticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Sólo 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 sólo 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 10.50. 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 aquél 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 aquéllos 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 aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b) Patio abierto: es aquél 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 aquél 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 10.51. 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 10.52. 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 10.53. Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan 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 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 10.52.

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) Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nunca inferiores a cinco (5) metros.

e) 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.

f) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 10.60.

Artículo 10.54. 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 10.55. 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 10.56. Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrá 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 10.57. 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 10.58. 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 10.59. 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 10.60. 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.

Sección 3.ª. Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.

Artículo 10.61. 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 10.62. 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 10.63. Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 10.64. Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección Segunda. Condiciones Higiénicas de los Locales.

Artículo 10.65. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 10.66. 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.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 10.67. Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla 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 m^2 de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m^2.

Artículo 10.68. 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 10.69. 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.

Artículo 10.70. 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 10.71. 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 10.72. 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 las Normas Tecnológicas de Edificación.

Subsección Primera. Dotación de Agua.

Artículo 10.73. 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.

Artículo 10.74. 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 10.75. 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 10.76. 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 10.77. 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 10.78. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 10.79. Energías Alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 10.80. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Subsección Segunda. Dotaciones de Comunicación.

Artículo 10.81. 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 el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

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.

Artículo 10.82. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 10.83. 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 10.84. Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 10.85. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.

Todas las edificaciones deberán resolver la evacuación de aguas residuales mediante su conexión a la red de saneamiento municipal o mediante cualquier otra solución siempre que se garantice la depuración de dichas aguas, prohibiéndose soluciones como pozos ciegos o soluciones similares.

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.

Artículo 10.86. 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 m^3/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, conllevaría la apertura del correspondiente

expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 10.87. 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 10.88. 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 10.89. 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 viviendas unifamiliar y aquéllos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

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 10.90. 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 10.91. 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 10.92. 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 10.93. 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 10.94. 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 peldañeado 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 10.95. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán la NBE-CPI y el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.96. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d) Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 10.97. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrá 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 especial a la normativa de protección contra incendios NBE-CPI.

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 admite 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 10.98. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento.

Artículo 10.99. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

Artículo 10.100. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básí-

ca de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 10.101. 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 10.102. 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 10.103. 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 10.104. 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 establecieran 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 10.105. 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 10.106. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

Artículo 10.107. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Sección 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 de la ciudad.

Artículo 10.109. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad 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 podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

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.

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 de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

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. 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 doscientos cincuenta (250) 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.

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, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

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.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Se prohíben los cuerpos salientes cerrados en cualquier planta.

4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos siempre que no vuelen más del cinco por ciento (5%) de la anchura de la calle o patio, con un máximo de ochenta (80) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada.

5. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

Artículo 10.121. 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.

d) En el Area Central serán de aplicación las condiciones particulares reguladas en el artículo 12.16 y siguientes sobre elementos salientes.

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. 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 10.125. 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%), excepcionándose 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.

Artículo 10.126. 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 existente 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 10.127. 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.

CAPITULO III

Normas Básicas de los Usos

Sección 1.ª. Condiciones Comunes a todos los usos.

Artículo 10.128. 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 no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 10.129. 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 10.130. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 10.131. 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 10.132. 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 bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

c) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

3. Se permiten en general los siguientes usos:

- Talleres artesanales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados.
- Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen 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 Area 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 10.133. 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 10.134. Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.

2. 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 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 m^2 de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m^2.

Artículo 10.135. Viviendas Interiores.

Se consideran viviendas interiores aquéllas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros con una dimensión mínima de fachada hacia el patio de 6 metros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 10.136. 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. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un máximo del 10% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbanizable y un 30% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbano.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.

4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un solo 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 10.137. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) 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 setenta (270) 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 10.138. 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 10.139. 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 de la NBE-CPI y al Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 10.140. 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 adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar 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 10.141. 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 utilizaciones 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.

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/m^2, 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.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

I. Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Palma del Río, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A, epígrafes 1, 2, 3, 5 y 7.

II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Palma del Río, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A, epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11.
Apartado B, epígrafes 1, 2, 4, 7, 14, 22, 23, 24 y 25.

III. Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado B, epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
Apartado C, epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.
Apartado D, epígrafe 1.

IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D, epígrafes 4 y 5.
Apartado E, epígrafes 1 y 2.

V. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D, epígrafes 2 y 3.

Artículo 10.142. 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 10.143. 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.

Artículo 10.144. 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 10.145. Circulación Interior.

1. 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 10.146. 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 10.147. 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 RD 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.

Artículo 10.148. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industrial 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 10.149. 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 ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.

c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 10.150. 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 ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

Sección 4.ª. Uso Centros y Servicios Terciarios.

Artículo 10.151. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquél 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 esta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

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 comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, 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.

E) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquéllos 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 10.152. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a) Integramente 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 de uso pormenorizado de Hospedaje.

Artículo 10.153. Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 10.154. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.155. 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 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.156. 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 Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 10.157. Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 10.158. 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 10.159. 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 10.160. 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 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 10.161. 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 10.162. Aseos.

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.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.151 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.163. 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 en el artículo 10.150 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 10.164. 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 10.165. 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 Cuarta. Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.

Artículo 10.166. 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 10.167. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.168. 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 10.169. 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 10.170. Aparcamientos.

En edificios cuyo uso sea 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 10.171. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Subsección Quinta. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento.

Artículo 10.172. Aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada.

Artículo 10.173. 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 10.174. Zonificación y Diseño.

1. Las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

Subsección Sexta. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.

Artículo 10.175. 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. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m^2 así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

7. La Administración urbanística municipal podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 10.176. 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 10.177. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

c) En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

Artículo 10.178. 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, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 10.179. 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 10.180. Acceso a los garajes.

1. Lo 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 horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c) Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.

d) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximírsele del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho 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 acuerdo verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3,5) metros en una longitud no superior a cinco (5) metros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1.000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.

6. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

7. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

9. 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 NBE-CPI.

Artículo 10.181. 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 10.182. Escaleras en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) cm.

Artículo 10.183. 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 10.184. 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 10.185. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 10.186. Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Subsección Séptima. Agrupaciones Terciarias.

Artículo 10.187. Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un

conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

b) El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c) Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquéllos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

Sección 5.ª. Uso Dotacional y Servicios Públicos.

Artículo 10.188. 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:

a') 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.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') 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.

e') 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.

f') 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.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h') 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.

Artículo 10.189. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun 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 10.190. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 10.191. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público;

- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 10.192. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 10.193. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

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 dé 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 m^2t/m^2s, 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 Palma del Río podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Artículo 10.194. Edificabilidad de los usos dotacionales privados.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,50) metro cuadrado construido por cada metro de suelo.

Artículo 10.195. Plazas de Aparcamiento.

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

Sección 6.ª. Uso Espacios Libres.

Artículo 10.196. 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 de la ciudad, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C) Areas 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 análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

D) Parques suburbanos fluviales: son espacios libres vinculados en general al río Genil y próximos a la población en una situación periurbana y cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos del río y sus riberas, la mejora de la integración espacio rural-río-ciudad y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo.

Artículo 10.197. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como pj, 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 aquéllos 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.

Artículo 10.198. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Ordenación Completa como pq, 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 y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los veinticinco (25) m^2 para kioscos-bar ni cinco (5) m^2 para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones 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 diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (15%) de la superficie total del parque.

d) Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural 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.

Artículo 10.199. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Areas de Ocio, recinto ferial.

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como fe, 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 cincuenta por ciento (50%) 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, culturales, recreativos, de espectáculos, de interés público y social y aparcamientos.

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.

Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

Sección 7.ª. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.200. 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) Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías. La red ferroviaria comprende:

a') La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, tales como redes de toma, balizamiento, etc.

b') La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c') La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones.

d) 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.

Artículo 10.201. 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 aun 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 10.202. 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 el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.203. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a) Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

b) Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

c) Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

d) Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

Artículo 10.204. 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 sometidas 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 10.205. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquéllas 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 10.206. Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquéllas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a) Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b) Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c) Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 10.207. Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de éste, en las localizaciones que señalare 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 complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

a) En suelos urbanos 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 deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:

- Conveniencia y necesidad de la instalación.
- Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, etc. u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como del peatonal.
- Adecuación al entorno urbano.

Artículo 10.208. 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 10.209. 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 10.210. 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 10.211. Condiciones 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 aquélla 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.

Artículo 10.212. 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 Ferroviario.

Artículo 10.213. Condiciones Generales de Diseño.

1. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezcan este Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

2. En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Fomento, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Artículo 10.214. Servidumbre de las Ordenaciones Colindantes.

1. Las determinaciones de ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la normativa ferroviaria, la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y el RD sobre Policía de Ferrocarriles.

2. La zona de servidumbre ferroviaria podrá destinarse a cualquier uso de espacios libres o de aparcamiento, siempre que no impida o limite el uso ferroviario.

Artículo 10.215. Condiciones de la Zona de Vías.

No se podrán edificar en la zona de vías otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los ferrocarriles, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Artículo 10.216. Condiciones de la Zona de Instalaciones Ferroviarias.

1. En la zona de instalaciones ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario, viviendas para los encargados de la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal de servicio.

2. Su edificabilidad máxima será de cinco (5) metros cuadrados construidos por cada diez (10) metros cuadrados de suelo, con una ocupación máxima del cincuenta (50%) por ciento del suelo.

3. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

Artículo 10.217. Condiciones de la Zona de Servicio Ferroviario.

1. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

2. Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo, con una ocupación máxima del cincuenta (50%) por ciento del suelo.

3. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

Artículo 10.218. Aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Subsección Cuarta. Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.219. 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 10.220. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 10.221. 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.

Sección 8.ª. Uso Agropecuario.

Artículo 10.222. Definición y Regularización.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola, a la cría de ganados y a las actividades forestales.

2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Decimosegundo de estas Normas.

CAPITULO IV

Normas Básicas de Urbanización

Sección Primera. La Urbanización de los Espacios Viarios.

Artículo 10.223. Condiciones de Diseño del Viario.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los or-

ganismos 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 dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquéllas en las que se realizasen 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 establecieren 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. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Viales:

a.1. Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones.

a.2. Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros y con una dimensión mínima de acerado de ciento veinte (120) centímetros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único y cuando las edificaciones se dispongan retranqueadas respecto de la alineación.

a.3. Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos (200) centímetros.

a.4. Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

b) Calzadas:

b.1. Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.

b.2. Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

Artículo 10.224. 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 cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales 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 pendientes 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 10.225. 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 aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

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 10.226. 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 10.227. Vías para Bicicletas.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 10.228. 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 Segunda. La Urbanización de los Espacios Libres.

Artículo 10.229. 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 10.230. 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 Tercera. La urbanización del Area Central de la ciudad.

Artículo 10.231. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Area Central de la ciudad de Palma del Río, que incluye las zonas de ordenanza Centro Tradicional, Centro en Transformación y Centro Extensión definidas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Altura del presente Plan General.

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 10.232. Directrices para la urbanización del Area Central.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Area Central de la ciudad de Palma del Río 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 10.233. 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 10.234. Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, ...etc. por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Area Central de la Ciudad de Palma del Río deberán incluir la subterraneización de las redes de energía eléctrica, telefonía, tele-

visión, etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. Se prohíbe la instalación de contadores y cajas de acometida en las fachadas de los edificios catalogados.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

Sección Cuarta. Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.235. 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 10.236. Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo 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.

Artículo 10.237. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las 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 10.238. 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.

Artículo 10.239. Drenaje de Aguas Pluviales en Areas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, a red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que éstas no tengan superficie libre considerable.

3. 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.

4. 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 10.240. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 10.241. 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.

Viario 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 encen-

dido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 10.242. 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 aquéllas 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 10.243. Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.

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.

Se podrán imponer condiciones al ejercicio del derecho de ocupación por razonas de protección del medio ambiente, ordenación urbana o territorial o salud pública. En el caso de que tales condiciones impliquen la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañada de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar los derechos de los operadores establecidos en la Ley General de Telecomunicaciones.

Artículo 10.244. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 10.245. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 10.246. 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 10.247. Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

Artículo 10.248. 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:

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.

Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

Asimismo podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en cualquiera de las zonas de suelo no urbanizable previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará que las condiciones de ocupación, altura y diseño de los elementos construidos sobre rasante no supongan una alteración significativa de las condiciones paisajísticas de la zona en la que se inserte y que el funcionamiento de la instalación no produzca incidencia negativa en el tráfico de la carretera sobre la que se apoye.

TITULO XI

LOS SISTEMAS LOCALES

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 11.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Palma del Río será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas locales pueden ser:

a) Servicios.

b) Sistemas locales.

Artículo 11.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atendrá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b) La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

Artículo 11.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPITULO II

Servicios

Artículo 11.4. Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a) Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.

b) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c) Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas.

Artículo 11.5. Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

Artículo 11.6. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

Artículo 11.7. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

Artículo 11.8. Edificabilidad de los Suelos Dotacionales Privados.

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.

2. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metros cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

CAPITULO III

Sistemas Locales

Artículo 11.9. Definición.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 11.10. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a titularidad municipal o de la Administración titular del

servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

2. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 11.11. Elementos de los Sistemas Locales.

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 11.12. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Palma del Río o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a) En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

b) En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

TITULO XII

CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 12.1. 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 clase y zonas de suelo definidas en los siguientes Capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable.

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.

CAPITULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 1.ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 12.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2.ª. Determinaciones de las Areas de Reforma Interior.

Artículo 12.3. Areas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran áreas de Reforma Interior incluidas e el suelo urbano consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de Edificación y Usos del Título X y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 3.ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas.

Artículo 12.4. Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

a) Area central:

- Zona Centro Tradicional.
- Zona Centro en Transformación.
- Zona Centro Extensión.

b) Edificación cerrada:

- Zona de edificación en Manzana Intensiva.
- Zona de edificación Suburbana.

c) Edificación abierta:

- Zona de edificación Abierta Intensiva.
- Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.
- Zona de vivienda Unifamiliar Agrupada.
- Zona de vivienda Unifamiliar Aislada.

d) Areas no residenciales:

- Zona Industrial.
- Zona Terciaria.
- Zona de Dotaciones
- Zona de Servicios Urbanos - Infraestructuras.
- Zona de Espacios Libres.

Artículo 12.5. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

a) Usos dotacionales públicos o privados.
b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
c) Despachos profesionales.

6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 12.6. Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Subsección Primera. Condiciones Comunes a todas las zonas internas al Area Central.

Apartado Primero. Condiciones de Edificación.

Artículo 12.7. Aplicación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas interiores al área central de la ciudad de Palma del Río, definidas en el Plano de Calificación, Sistemas y Alineaciones del presente Plan General con las siguientes denominaciones:

CN Zona Centro Tradicional.
CT Zona Centro en Transformación.
CE Zona Centro Extensión.

2. Las condiciones particulares definidas en este apartado se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los artículos siguientes.

Artículo 12.8. Unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.

3. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en proindiviso.

4. Cuando varias parcelas alberguen un proyecto de edificación unitario se entenderá como unidad edificatoria el conjunto. Las actuaciones de reforma y sustitución en estos casos deberá quedar referido al conjunto, demostrando su adecuación funcional y estética a la organización unitaria inicial.

5. Las parcelas incluidas en ámbitos de Planeamiento Especial o en Unidades de Ejecución delimitados por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

6. Se permitirá la agregación y segregación de las parcelas actuales conforme a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen.

Artículo 12.9. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela, cuando éstas no excedan de treinta (30) centímetros, siempre en beneficio de la mayor anchura de la calle.

12.10. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos en las siguientes condiciones:

a) El retranqueo será continuo en toda la planta y como mínimo de tres (3) metros desde la alineación de fachada.

b) Si el retranqueo mantuviera una medianera vista de más de una (1) planta, deberá mantenerse la alineación de fachada, al menos en los tres (3) metros siguientes a aquéllas.

12.11. Espacio libre de parcela.

1. El espacio libre de parcela será el resultante de aplicar a cada parcela las condiciones de ocupación máxima definida en los artículos siguientes para cada zona.

2. La superficie libre de parcela podrá disponerse en uno o dos recintos como máximo, debiendo tener cada uno de los mismos una dimensión mínima de cuatro (4) metros de lado y una superficie mínima de veinte (20) metros cuadrados.

3. En el caso de que sobre la superficie libre de parcela recaigan viviendas interiores, dicho espacio tendrá la consideración de patio vividero, no pudiendo recaer sobre los mismos otros usos distintos del residencial y siendo su dimensión mínima de siete (7) metros de lado, su superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados, y la dimensión de las luces rectas de cinco (5) metros debiendo contar con un acceso desde la calle en forma de pasaje de directriz recta y con unas dimensiones mínimas de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura y trescientos cuarenta (340) centímetros de altura que permita la entrada de vehículos de emergencia. La superficie destinada a dichos pasajes no computará a efectos de edificabilidad.

4. En parcelas con patios vivideros y viviendas interiores, al menos el setenta por ciento (70%) del espacio libre de parcela necesario establecido en las presentes normas deberá reunir las condiciones de patio vividero, que podrá disponerse en uno o dos recintos, pudiendo resolverse el resto del espacio libre de parcela mediante patios de luces con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 10.53 de las presentes normas.

5. Para aquellas parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

6. Cuando la superficie libre de parcela resultante del cálculo de la ocupación fuera menor de nueve (9) metros cuadrados, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

7. Cuando la superficie libre de parcela resultante del cálculo de la ocupación fuera menor de veinte (20) metros cuadrados y mayor de nueve (9) metros cuadrados, no será preceptivo cumplir las condiciones marcadas en el apartado 2. del presente artículo.

8. En cualquier caso los patios que constituyan el espacio libre de parcela cumplirán con lo establecido en el artículo 10.53.

Artículo 12.12. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una (1) planta, que deberá contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales. En tal caso se permitirá la edificación de una planta ático con un retranqueo mínimo de tres metros desde la fachada.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. Excepcionalmente podrá permitirse una altura menos en las zonas en las que predominen edificios de una sola planta y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

5. En parcelas señaladas en el Plano de Ordenación Completa con una altura de «PB+1 con restricción», las edificaciones deberán ajustar su altura a la de las existentes en el tramo de calle con dos plantas, no pudiendo aparecer elementos edificados de ningún tipo sobre el forjado de planta alta. En el caso de que en el tramo de calle en el que se sitúe la parcela no existan edificios de dos plantas, la altura de coronación máxima de fachada será de siete (7) metros.

6. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:

a) La altura de piso de planta baja estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.

b) La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos setenta y cinco (325) centímetros y los cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

c) Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.

d) La altura máxima desde la cota de referencia será de siete (7) metros para dos plantas y de diez (10) metros para tres plantas.

7. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas. Esta condición deberá justificarse gráficamente.

8. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquina que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle.

9. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 12.13. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima autorizada y excepto que las normas específicas de zona establecieran otra regulación, sólo podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

2. Cuando por encima de la altura máxima autorizable pueda edificarse una planta ático, no podrá construirse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.

3. En edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico, y en cualquier caso cuando se realicen obras de rehabilitación general del edificio, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada.

d) Si existe ático no se permite la ocupación de la zona bajo cubierta.

Artículo 12.14. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

1. En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros de posición y forma, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares.

2. En el caso de edificaciones singulares cuyo destino sea un uso público y que precisen para su implantación unas condiciones particulares que no se adapten a las normas particulares de zona, se podrán ajustar los parámetros de ocupación, altura u otras condiciones de edificación previo informe de los servicios municipales siempre que no se modifiquen ni las alineaciones exteriores ni la altura métrica máxima.

Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Apartado segundo. Condiciones Estéticas y de Composición.

Artículo 12.15. Condiciones generales de composición de fachadas.

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

2. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

3. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos no recomendándose la sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el empleo del hueco rasgado vertical ordenado según ejes verticales de composición.

5. Se prohíbe el uso, como tratamiento general de la fachada, de colores vivos o de materiales inadecuados en relación a las características de la edificación del entorno tales como gres, alicatado, terrazo o similares.

6. Las nuevas edificaciones podrán ser eximidas del cumplimiento de las condiciones estéticas anteriores, siempre que ello se justifique en relación con la fachada del tramo de calle en que se localice y el proyecto sea informado favorablemente, con mención expresa de dicho extremo, por los servicios municipales del Ayuntamiento de Palma del Río.

7. No se permite la apertura de huecos hacia el exterior correspondientes a espacios situados por debajo de la planta baja.

8. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías. Sólo se podrá autorizar un acceso a garaje por parcela y calle, salvo que el frente de parcela sea superior a veinte (20) metros.

Artículo 12.16. Cuerpos salientes en fachada.

Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de la edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Area Central de Palma del Río, en éstas se aplicarán las definiciones, conceptos y parámetros siguientes:

1. Se entienden por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados, y particularmente:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto 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. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta y cinco (45) centímetros.

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 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.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierros y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, y según se establezca en la normativa de zonas.

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 12.17. Regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán terrazas entrantes en las nuevas actuaciones edificatorias. Tampoco se admitirán nuevos soportales a excepción de los que se prevean en las áreas de reforma interior.

Artículo 12.18. Regulación de los cuerpos salientes de fachada.

1. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, permitiéndose la colocación de balcones, balconadas, cierros o miradores, según lo regulen las ordenanzas de zona.

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 cincuenta (50) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos (300) centímetros.

c) Los cuerpos salientes deberán quedar retranqueados como mínimo treinta (30) centímetros desde la línea de confinamiento de la calzada en calles de tráfico rodado, y podrán sobresalir como máximo veinticinco (25) 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.

Artículo 12.19. Aticos.

Las fachadas de los áticos deberán componerse con el resto de las fachadas del edificio, y deberán emplearse materiales de calidad similar a los empleados en éstas.

Artículo 12.20. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, según establezcan las condiciones particulares de zona.

2. Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o espacio libre público con petos macizos construidos con los mismos materiales del resto de la fachada o bien con barandillas de cerrajería.

3. Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica curva en su color natural. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 35°.

4. Se prohíben las buhardillas siempre, y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

5. Se prohíben los acabados de cubierta con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

6. Las pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo, se recomienda alojarlos en cajas abiertas en el paramento de fachada y, en planta baja, embutidos dentro de éste. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

7. El canto máximo de los aleros vistos será de doce (12) centímetros si no tienen moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario.

Artículo 12.21. Tratamiento de medianerías.

En todo caso, la totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Artículo 12.22. Tratamiento de los locales en planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas, incluidas las plantas bajas.

2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y macizos.

3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

4. El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

Artículo 12.23. Instalaciones exteriores a los edificios.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las instalaciones exteriores a los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas.

2. Las instalaciones exteriores de los edificios, tales como depósitos de agua, depósitos de combustibles líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, etc. se deberán ubicar integradas en la composición general del mismo y ocultadas de las vistas posibles desde la vía pública.

3. Los paneles solares sólo podrán situarse a una distancia superior a tres (3) de la línea de fachada y no podrán superar una altura de tres (3) metros por encima del forjado de la última planta ni superar la línea de coronación de los castilletes.

4. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas.

5. Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo éstas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

6. El Ayuntamiento de Palma del Río podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubierta o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

7. Igualmente podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

8. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de la zona Centro Tradicional.

Artículo 12.24. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras CN.

Artículo 12.25. Agregación y segregación de parcelas.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en las presentes Normas.

2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:

a) La agregación de un máximo de dos parcelas o bien de un número indeterminado de parcelas en las que la superficie

del conjunto no supere los quinientos (500) metros cuadrados, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a veinte (20) metros o cuando una de las parcelas iniciales tenga un frente menor de cinco (5) metros.

b) La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas de una superficie mayor de cien (100) metros cuadrados y de siete (7) metros de fachada como mínimo, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 12.8.

3. En los casos en que por razones de oportunidad o de deterioro generalizado de las edificaciones sea aconsejable realizar una agregación de parcelas que no cumpla alguna de las condiciones anteriores, se podrá permitir dicha agregación siempre que se apruebe por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en el que se establezcan las condiciones de ocupación, edificabilidad y altura de las edificaciones resultantes y se justifique su adecuación al entorno en el que se sitúa.

Artículo 12.26. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 12.27. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 12.17.

Artículo 12.28. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).

b) Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los siete (7) primeros metros desde las alineaciones exteriores, el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie comprendida entre los siete (7) y los veinte (20) metros desde las alineaciones exteriores y el cincuenta por ciento (50) del resto de la parcela. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, éste podrá ocupar la totalidad de la parcela, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.

2. A partir de veinte (20) metros desde las alineaciones exteriores la altura máxima será de dos plantas (PB+1).

3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 12.11 para el espacio libre de parcela.

Artículo 12.29. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 12.30. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 12.31. Aticos.

La superficie de la planta ático, cuando fuese autorizable, computará edificabilidad a todos los efectos.

Artículo 12.32. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

a) Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 para el resto de usos.

b) Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

Artículo 12.33. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.34. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Terciario.
- Talleres artesanales.

b) En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares de la zona Centro en Transformación.

Artículo 12.35. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras CT.

Artículo 12.36. Agregación y segregación de parcelas.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en las presentes Normas.

2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:

a) La agregación de un máximo de dos parcelas o bien de un número indeterminado de parcelas en las que la superficie del conjunto no supere los novecientos (900) metros cuadrados, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a veinticinco (25) metros o cuando una de las parcelas iniciales tenga un frente menor de cinco (5) metros.

b) La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas de una superficie mayor de cien (100) metros cuadrados y de siete (7) metros de fachada como mínimo, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 12.8.

3. En los casos en que por razones de oportunidad o de deterioro generalizado de las edificaciones sea aconsejable realizar una agregación de parcelas que no cumpla alguno de las condiciones anteriores, se podrá permitir dicha agregación siempre que se apruebe por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en el que se establezcan las condiciones de ocupación, edificabilidad y altura de las edificaciones resultantes y se justifique su adecuación al entorno en el que se sitúa.

Artículo 12.37. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con

una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas

Artículo 12.38. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 12.17.

Artículo 12.39. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).

b) Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los siete (7) primeros metros desde las alineaciones exteriores, el setenta por ciento (70%) de la superficie comprendida entre los siete (7) y los veinte (20) metros desde las alineaciones exteriores y el cincuenta por ciento (50%) del resto de la parcela. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, éste podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de veinte (20) metros, a partir del cual no podrá superar la ocupación prevista para la planta superior, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.

2. A partir de veinte (20) metros desde las alineaciones exteriores la altura máxima será de dos plantas (PB+1).

3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 12.11 para el espacio libre de parcela.

Artículo 12.40. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 12.41. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 12.42. Aticos.

La superficie de la planta ático, cuando fuese autorizable, computará edificabilidad a todos los efectos.

Artículo 12.43. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

a) Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 para el resto de los usos.

b) Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

Artículo 12.44. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.45. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Terciario.
- Talleres artesanales.
- Garaje.

b) En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

Subsección Cuarta. Condiciones Particulares de la zona Centro Extensión.

Artículo 12.46. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras CE.

Artículo 12.47. Agregación y segregación de parcelas.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en las presentes Normas.

2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:

a) La agregación de un máximo de dos parcelas o bien de un número indeterminado de parcelas en las que la superficie del conjunto no supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a dieciséis (16) metros o cuando una de las parcelas iniciales tenga un frente menor de cinco (5) metros.

b) La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas de una superficie mayor de cien (100) metros cuadrados y de siete (7) metros de fachada como mínimo, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 12.8.

3. En los casos en que por razones de oportunidad o de deterioro generalizado de las edificaciones sea aconsejable realizar una agregación de parcelas que no cumpla alguno de las condiciones anteriores, se podrá permitir dicha agregación siempre que se apruebe por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en el que se establezcan las condiciones de ocupación, edificabilidad y altura de las edificaciones resultantes y se justifique su adecuación al entorno en el que se sitúa.

Artículo 12.48. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones en parcelas con fondo superior a doce (12) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina quedan excepcionadas del cumplimiento de la regla anterior.

4. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 12.49. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 12.17.

Artículo 12.50. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).

b) Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los siete (7) primeros metros desde las alineaciones exteriores, el ochenta por ciento (80%) de la superficie comprendida entre los siete (7) y los veinte (20) metros desde las alineaciones exteriores y el cincuenta por ciento (50%) del resto de la parcela.

En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, éste podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera marcada en el apartado 3 del art. 12.48 anterior, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.

2. A partir de veinte (20) metros desde las alineaciones exteriores la altura máxima será de dos plantas (PB+1).

3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 12.11 para el espacio libre de parcela.

Artículo 12.51. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 12.52. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 12.53. Aticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.54. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

a) Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 si el uso previsto es de vivienda bifamiliar.

b) Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

Artículo 12.55. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.56. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial y talleres artesanales.

Subsección Quinta. Condiciones Particulares de la zona de edificación en Manzana Intensiva.

Artículo 12.57. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras MI.

Artículo 12.58. Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyos linderos frontales tengan la dimensión mínima de diez (10) metros.

Artículo 12.59. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

Artículo 12.60. Alturas.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de dos (2) plantas para las parcelas incluidas en zonas identificadas con el subíndice a) y de tres (3) plantas para las identificadas con el subíndice b).

Artículo 12.61. Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquélla igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b) A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.

d) La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

Artículo 12.62. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).

b) En las plantas altas de la edificación el cien por cien (100%) de los catorce (14) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 12.63. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 12.64. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 12.65. Aticos.
Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.66. Patios.
Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.67. Construcciones auxiliares.
Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.68. Condiciones Particulares de Uso.
1. El uso determinado será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Terciario.
- Talleres artesanales.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Garajes.

b) En las plantas altas:

- Terciario.

Artículo 12.69. Condiciones Particulares de Estética.
1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos. Cuando exista patio de manzana se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a éstos de vida comunitaria.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

Subsección Sexta. Condiciones Particulares de la zona de Edificación Suburbana.

Artículo 12.70. Delimitación y Subzonas.
Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la letra S, que comprende a su vez las subzonas S1 y S2.

Artículo 12.71. Condiciones Particulares de Parcelación.
Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a) Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
b) Longitud de fachada superior a seis (6) metros.

Artículo 12.72. Posición de la edificación en la parcela.
1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.
3. Las edificaciones en parcelas con fondo superior a catorce (14) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina o que presenten fachada a dos calles quedan excepcionadas del cumplimiento de la regla anterior.
4. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 12.73. Alturas.
1. Para la subzona S1, la altura máxima será de dos (2) plantas.
2. En la subzona S2, las edificaciones tendrán una altura máxima de dos (2) plantas para las parcelas incluidas en zonas identificadas con el subíndice a) y de tres (3) plantas para las identificadas con el subíndice b).

Artículo 12.74. Retranqueos.
1. Se prohíbe el retranqueo de la edificación.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

Artículo 12.75. Ocupación sobre Rasante.
1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

A) Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
B) Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela con un fondo máximo de veinte (20) metros.
C) En el caso de que la planta baja se destine a uso comercial se establece un fondo máximo de veinte (20) metros para dicha planta.

2. En la subzona S2 en el caso de parcelas que a la entrada en vigor del Plan General tengan una profundidad superior a treinta (30) metros, se permite la introducción de viviendas interiores sobre patios vivideros con la regulación establecida en los artículos 10.135 y 12.11.3 de las presentes normas.
3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela, siendo la altura máxima permitida en todos los casos de dos plantas a partir de una línea paralela a la fachada situada a dieciséis (16) metros de ésta.

Artículo 12.76. Ocupación Bajo Rasante.
Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 12.77. Edificabilidad neta.
La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 12.78. Aticos.
Se prohíben las plantas ático con carácter general.

Artículo 12.79. Patios.
Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.80. Construcciones auxiliares.
Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.81. Condiciones Particulares de Uso.
1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar para parcelas incluidas en la subzona S1 y plurifamiliar para las incluidas en la subzona S2.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Locales comerciales.
- Talleres artesanales.
- Talleres de mantenimiento de vehículos de dos ruedas.

b) En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

Artículo 12.82. Condiciones Particulares de Estética.
El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

Subsección Séptima. Condiciones Particulares de la zona de edificación Abierta Intensiva.

Artículo 12.83. Delimitación.
Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras AI.

Artículo 12.84. Condiciones Particulares de Parcelación.
Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas delimitadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Artículo 12.85. Posición de la edificación en la parcela.
1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Artículo 12.86. Alturas.
La altura máxima de edificación para toda la zona será de tres (3) plantas.

Artículo 12.87. Retranqueos.
1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquélla igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
b) La planta última contenida dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

Artículo 12.88. Ocupación sobre Rasante.
1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).
b) En las plantas altas de la edificación el ochenta (80%) por ciento de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 12.89. Ocupación Bajo Rasante.
Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 12.90. Edificabilidad neta.
La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 12.91. Aticos.
Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.92. Patios.
Se autorizarán los patios de ventilación y luces de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.93. Construcciones auxiliares.
Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.94. Condiciones Particulares de Uso.
1. El uso determinado será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Terciario.
- Talleres artesanales.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Garajes.

b) En las plantas altas:

- Terciario.

Artículo 12.95. Condiciones Particulares de Estética.
1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

Subsección Octava. Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Adosada.

Artículo 12.96. Delimitación.
1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes con las letras UD.
2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en esta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 12.97. Condiciones Particulares de Parcelación.
Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a) Superficie superior a cien (110) metros cuadrados.
b) Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
c) Longitud de fachada superior a seis metros y medio (6,5) metros.

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 y medio (6,5) metros.

Artículo 12.98. Posición de los Edificios.

1. Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada cien (110) metros cuadrados de superficie de parcela.

2. No obstante lo anterior 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 12.99. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros.

2. Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano en el que se sitúa la parcela las edificaciones podrán alinearse total o parcialmente a fachada.

3. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 12.100. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el cincuenta y cinco por ciento (55%).

Artículo 12.101. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 12.102. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1.10 m^2t/m^2s.

Artículo 12.103. Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros aun cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 12.104. Aticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.105. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.106. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.107. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Locales comerciales.
- Talleres artesanales.
- Hospedaje.
- Oficinas.

Artículo 12.108. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

4. Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Subsección Novena. Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Agrupada.

Artículo 12.109. Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras UG; UGC en el ámbito del núcleo del Calonge.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en esta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela a excepción de las parcelas situadas en el Calonge y dentro de los límites de ocupación y edificabilidad máximas fijados en los siguientes artículos. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 12.110. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a) Superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados.

b) Diámetro de la circunferencia inscribible nueve (9) metros.

2. Sobre las parcelas edificadas a la entrada en vigor del Plan y calificadas como residencial Unifamiliar Agrupada, no podrá producirse segregación de parcelas, garantizándose en cualquier caso que el número máximo de viviendas sobre cada parcela es el existente a la entrada en vigor del Plan.

Artículo 12.111. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. La edificación se separará, al menos, del lindero frontal y de uno de los linderos laterales, o de los dos linderos frontales para parcelas en esquina, una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse al resto de los linderos o debiendo separarse de ellos, igualmente, una distancia mínima de tres (3) metros.

2. En el caso de que las viviendas situadas en el entorno y calificadas como Unifamiliar Agrupada tuvieran toda o parte de la edificación alineada a vial, la nueva edificación podrá igualmente alinearse a vial.

3. El agrupamiento de las unidades de vivienda habrá de preverse en un proyecto unitario, debiendo asimismo preverse la ejecución simultánea de todas las unidades de vivienda agrupadas.

Artículo 12.112. Alturas.

La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas.

Artículo 12.113. Ocupación sobre Rasante.

1. Con carácter general la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la misma. Excepcionalmente la ocupación en las parcelas calificadas como Unifamiliar Agrupada

en el Calonge podrá ser como máximo del sesenta por ciento (60%).

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 12.114. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, que deberá retranquearse tres (3) metros desde los linderos a los que no se adose la edificación.

Artículo 12.115. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 0,90 m^2t/m^2s.

Artículo 12.116. Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros aun cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 12.117. Aticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.118. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.119. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.120. Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Artículo 12.121. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Subsección Décima. Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Aislada.

Artículo 12.122. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras UA; UAC en el ámbito del núcleo de la estación.

Artículo 12.123. Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a) Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.

b) Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.

c) Frente de parcela mínimo veinte (20) metros.

d) Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 12.124. Alturas.

La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas.

Artículo 12.125. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de cinco (5) metros.

2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

3. En las parcelas situadas en el núcleo de la estación las edificaciones se ajustarán a la línea de edificación representada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, pudiendo adosarse a los linderos laterales si la edificación colindante se adosa a dicho lindero.

4. En las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar aisladas y edificadas a la entrada en vigor del Plan General existentes en la avenida Manuel de Falla, se permitirá la alineación de la edificación al lindero frontal o su retranqueo, sin restricción sobre la distancia mínima de dicho retranqueo.

Artículo 12.126. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

3. En el núcleo de la estación la ocupación máxima podrá llegar al cincuenta por ciento (50%) debiendo justificarse en función de la ocupación y posición de la edificación en las parcelas colindantes.

Artículo 12.127. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie efectivamente ocupada sobre rasante.

Artículo 12.128. Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,35 m^2t/m^2s.

2. En el núcleo de la estación la superficie máxima edificable podrá llegar a 1 m^2t/m^2s debiendo justificarse en función de la edificabilidad, ocupación y posición de la edificación en las parcelas colindantes.

Artículo 12.129. Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros aun cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 12.130. Aticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.131. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.132. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 12.133. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. En el núcleo de la estación, además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Terciario.
- Talleres artesanales.
- Almacenaje

b) En las plantas altas:

- Terciario.

Artículo 12.134. Condiciones Particulares de Estética.
1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Subsección Undécima. Condiciones Particulares de la zona Industrial.

Artículo 12.135. Delimitación.
Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra I.

Artículo 12.136. Condiciones Particulares de Parcelación.
Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a) Superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados.
b) Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.

Artículo 12.137. Posición de los Edificios.
1. Con carácter general las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, y cuatro metros y medio (4,5) de los linderos laterales y trasero, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a éstos.
2. En las zonas en las que las edificaciones industriales existentes se encuentren alineadas a vial o tengan un retranqueo diferente del establecido en el apartado anterior, las nuevas edificaciones podrán adoptar dicha ordenación.
3. Los edificios que se proyecten con una superficie construida total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados deberán cumplir la condición de aislados a efectos del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios CPI.

Artículo 12.138. Ocupación sobre Rasante.
La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela. Artículo 12.137. Ocupación Bajo Rasante.
Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 12.139. Edificabilidad neta.
1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 0,94 m^2t/m^2s.
2. El volumen máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de volumetría de 7,0 m^3v/m^2s.

Artículo 12.140. Altura de las edificaciones.
1. La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de diez (10) metros y máxima hasta cumbrera de catorce (14) metros.
2. Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 12.141. Aticos.
Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.142. Construcciones auxiliares.
Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 12.143. Condiciones Particulares de Uso.
1. El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, excepto las actividades incluidas en el Apartado B del art. 10.141, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Hotelero.
Locales Comerciales.
Oficinas.

Dotacional, con una edificabilidad máxima de 1,8 m^2t/m^2s, una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de tres plantas.

Artículo 12.144. Condiciones Particulares de Estética.
1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Subsección Duodécima. Condiciones Particulares de la zona Industrial «Polígono Matache».

Artículo 12.145. Delimitación.
Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras IM.

Artículo 12.146. Condiciones Particulares de Parcelación.
1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas marcadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
2. Se permite la agregación libre de las parcelas anteriores.

Artículo 12.147. Condiciones particulares de edificación.
Las condiciones de posición de la edificación, ocupación y altura serán las establecidas en el Plan Parcial Industrial PPI Mataché, siendo la edificabilidad máxima permitida de 0,866 m^2t/m^2s para la zona del polígono Mataché original y de 1,05 m^2t/m^2s para la zona de ampliación Mataché.

Artículo 12.148. Construcciones auxiliares.
Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 12.149. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Hotelero.
- Locales Comerciales.
- Oficinas.
- Dotacional, con una edificabilidad máxima de 1,8 m^2t/m^2s, una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de tres plantas.

Subsección Decimotercera. Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios.

Artículo 12.150. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la letra T.

Artículo 12.151. Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

Artículo 12.152. Separación a Linderos.

Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 12.153. Separación entre Edificios.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.

Artículo 12.154. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

Se autoriza un incremento del diez (10%) por ciento sobre la superficie actualmente ocupada siempre que no se supere en total el ochenta (80%) por ciento de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 12.155. Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

Artículo 12.156. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 m^2t/m^2s.

Artículo 12.157. Aticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 12.158. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.159. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 12.160. Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios.

Artículo 12.161. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Subsección Décimocuarta. Condiciones Particulares de la zona Hotelera.

Artículo 12.162. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la letra H.

Las condiciones de posición de la edificación y edificabilidad establecidas en los siguientes artículos quedan limitadas en el caso de edificios protegidos por las condiciones establecidas en el Catálogo y por las determinaciones de protección que puedan establecerse en los documentos de planeamiento.

Artículo 12.163. Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose segregaciones. Se podrán agregar parcelas a las ya existentes no superándose en tal caso la edificabilidad total resultante de aplicar las condiciones particulares de zona a cada una de las parcelas iniciales.

Artículo 12.164. Condiciones de posición de la edificación.

Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan, y en el caso de nuevas intervenciones sobre las parcelas existentes deberá redactarse un Estudio de Detalle o Proyecto de Ordenación de Volúmenes en el que se fijen las condiciones de alineaciones, separación a linderos y entre edificaciones, ocupación, líneas de edificación etc.

Artículo 12.165. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 2,50 m^2t/m^2s.

Artículo 12.166. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 12.167. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 12.168. Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el hotelero.

Artículo 12.169. Condiciones Estéticas y de Composición.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para el Area Central en los artículos 12.15 y siguientes para las parcelas situadas en el entorno de dicha zona.

Subsección Décimoquinta. Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones.

Artículo 12.170. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso dotacional estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados: ed- Equipamiento Deportivo, ee- Equipamiento Educativo, si- Servicios de Interés Público y Social.

Artículo 12.171. Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 5.ª. Uso Dotacional y Servicios Públicos de las presentes Normas.

Subsección Décimosexta. Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Artículo 12.172. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras iu.

Artículo 12.173. Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 7.ª. Uso Infraestructuras Básicas de las presentes Normas.

Subsección Décimoséptima. Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres.

Artículo 12.174. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso Espacios Libres estableciéndose los siguientes usos pormenorizados: pq- Parques, pj- Jardines y Plazas, fe- Recinto Ferial.

Artículo 12.175. Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 6.ª. Uso Espacios Libres de las presentes Normas.

Sección 4.ª. Programación de las Areas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 12.176. Programación de las Areas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Areas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 12.177. Edificación de solares.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan según se establece en el artículo 2.5 de estas Normas. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrase la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.

2. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

CAPITULO III

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Sección 1.ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 12.178. 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 Areas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las fichas de determinaciones de los sectores de suelo no consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucratrivo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 12.179. 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 cual-

quier 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.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

a) Usos dotacionales públicos o privados.
b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
c) Despachos profesionales.

6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Sección 2.ª. Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 12.180. Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el Título X de las Normas.

Sección 3.ª. Areas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 12.181. Delimitación y Alcance de las Areas de Reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Areas 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 Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 12.182. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado fichas de determinación del aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado.

Artículo 12.183. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 4.ª. Areas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 12.184. 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 Título Décimo y cuanto les fuere de aplicación del Título Duodécimo.

Artículo 12.185. 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 ordena-

ción define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 12.186. Actuaciones en Areas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 12.187. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 12.188. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del núm. 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 núm. 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 12.189. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 12.190. 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 dichos Planes.

CAPITULO IV

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1.ª. Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 12.191. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .c) y 10.2.B de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento , la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

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.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 2.ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 12.192. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Octavo de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en el Título Décimo, de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 12.193. Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título Décimo y cuanto les fuere de aplicación del Título Duodécimo.

Artículo 12.194. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b) Trazados y alineaciones: 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.

c) Usos y reservas: 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 lo-

calización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

d.1. El treinta y cinco por ciento (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial plurifamiliar podrá ser destinada a residencial unifamiliar, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

d.2. El treinta y cinco (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial unifamiliar podrá ser destinada a residencial colectiva, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

d.3. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

d.4. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 12.195. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 12.196. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

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

Artículo 12.197. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta 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 del edificio.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Indice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillo y base del firme.
d) Capa intermedia asfáltica del firme.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
g) Red de alumbrado público.
h) Red de gas, en su caso.
i) Galerías de servicios, en su caso.
j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

a) Red telefónica.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura de pavimento.
d) Red de riego e hidrantes.
e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
g) Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. 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 casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los 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 ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les 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.

Subsección Segunda. Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 12.198. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 12.199. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.

b) Superficie del viario público del Plan Parcial.

c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

d) Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.

e) Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).

f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).

g) Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

h) Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.

i) Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.

j) Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

k) Desglose de la superficie edificable.

l) Superficie destinada a espacios libres privados.

m) Altura máxima edificable.

n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

o) Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 12.200. Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 12.201. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

c) La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

Artículo 12.202. Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de energía eléctrica y telefonía en su caso, sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento y abastecimiento de agua sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 12.203. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.

h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 12.204. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel, señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 12.205. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección Tercera. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

Artículo 12.206. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo IV del Título Décimo de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas, en su caso.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicio, en su caso.
j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos subterráneos, en su caso.
m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.

Artículo 12.207. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 12.208. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 12.209. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 12.210. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 12.211. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalizará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

Subsección Quinta. Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.

Artículo 12.212. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Décimo.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 12.213. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título Décimo.

Artículo 12.214. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquéllos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título Décimo y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 3.ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 12.215. Programación de las actuaciones.

1. La programación de esta clase de suelo se establece en dos fases, de las cuales la primera se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Para el inicio de las actuaciones comprendidas en la segunda fase deberá justificarse la conveniencia de dicha actuación desde el punto de vista de la ordenación general establecida en el Plan así como la procedencia de su ejecución en relación con los sectores de planeamiento de la primera fase desarrollados y la estructura general existente en ese momento.

2. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

CAPITULO V

Ordenación de las distintas Areas de Suelo Urbanizable no Sectorizado hasta que se produzca su sectorización

Artículo 12.216. Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable Sectorizado.

En las fichas de determinaciones de las áreas de suelo no urbanizable contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

CAPITULO VI

La Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

Sección 1.ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

Artículo 12.217. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Sección 2.ª. Disposiciones generales.

Subsección Primera.Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones.

Artículo 12.218. Usos genéricos.

1. Se consideran usos genéricos, entendidos como usos propios de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

d) Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

e) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinegéticas.

h) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan en su regulación pormenorizada, y todo ello sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 12.219. Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las explotaciones mineras a cielo abierto.

b) Las repoblaciones forestales.

c) La implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

d) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

e) Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

f) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

g) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración.

h) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

i) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

j) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurran circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de la figura que corresponda en virtud de la Ley de Protección Ambiental en función de la actividad a realizar.

Artículo 12.220. Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine expresamente lo contrario.

2. Los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios, o por particulares, se considerarán prohibidos en todas las zonas de suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Palma del Río o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Incidencia Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 12.221. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.

d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) Dotaciones.

b) Actividades de ocio de la población.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción y transformación industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la LOUA.

Subsección Segunda. Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones.

Artículo 12.222. Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

b) Explotaciones mineras a cielo abierto, se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica y se situarán a más de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

1. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.

Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.

2. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

3. Compromiso que se asuman, una vez concluida la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

c) La autorización de la actividad conlleva la posibilidad de licencia municipal para la construcción de las instalaciones necesarias para la actividad. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición cuando la explotación hubiere concluido.

d) Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

e) De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente

al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 12.223. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego:

a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.

c) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

d) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su superficie.

2. Establos y criaderos de animales:

a) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

g) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen:

a) Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera y no se produzca un impacto visual destacable, en cuyo caso podrá autorizarse una altura de la edificación de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d) Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de este tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 12.229 apartado 3, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

Artículo 12.224. Condiciones de las zonas de Protección de Infraestructuras.

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la Administración competente en dicha materia. En particular serán de aplicación la Ley 25/88 de Carreteras, la Ley de 30 de julio de 1987 de ordenación del Transporte Terrestre, la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y la legislación sectorial ferroviaria. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

2. Para las zonas de suelo no urbanizable calificadas como áreas de protección de infraestructuras en el Plan se establecen las limitaciones y condiciones previstas en el Reglamento General de Carreteras respecto a las carreteras estatales, fijándose unas franjas de protección coincidentes con el límite de afección establecido en la reglamentación sectorial, con una dimensión de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y una anchura de 50 metros en carreteras convencionales, dimensiones medidas desde la arista exterior de la explanación.

3. Para las zonas de protección de infraestructura viaria que quedan afectadas en sus bordes por suelos urbanos o urbanizables se establece en el Plan el límite de dichas zonas de protección, que en general coinciden con la línea de edificación establecida en el Reglamento General de Carreteras a excepción de los tramos que tienen un carácter estrictamente urbano, en los que las condiciones de edificación y separación a los viales se determina particularizadamente en el presente Plan.

4. En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

5. En las zonas de protección de carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado y fuera de los tramos urbanos, la instalación de vallas y carteles se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras así como por el punto once del RD 1911/97 por el que se modifica el Reglamento mencionado.

Artículo 12.225. Condiciones de la Edificación vinculada al uso Dotacional.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.

2. Se prevén las siguientes actividades:

a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.

e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.

b) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

Artículo 12.226. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población.

1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).

d) Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

e) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

Artículo 12.227. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, cumplirán las siguientes condiciones, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, sanitario, asistencial, social, cultural o educativo, la ocupación máxima podrá alcanzar el 70%, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m^2t/m^2s.

d) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

e) Se regularán siguiendo las determinaciones de éste artículo la instalación de antenas de telefonía móvil o instalaciones similares.

Artículo 12.228. Condiciones de las industrias no compatibles con el medio urbano.

1. Son aquéllas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas así como las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en esta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de quince mil metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.

2. Se consideran en todo caso como «uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura de la edificación no podrá supera los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 12.229. Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquélla situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

En el caso de rehabilitación de viviendas o edificios de carácter rural existentes, las obras de rehabilitación no deben distorsionar las características de la edificación, pudiendo destinarse a vivienda o alojamientos rurales.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

a) Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. En cualquier caso la superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de seis mil (6.000) metros cuadrados.

b) Vivienda no agraria: Se entiende aquélla que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación:

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Se puede presentar de modo independiente o bien vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.

c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido 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. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

f) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros. Excepcionalmente se podrán permitir edificaciones de mayor altura siempre que se justifique su procedencia y que cuente con informe favorable de los servicios técnicos municipales en el que se explicite la idoneidad de la solución en relación con las condiciones naturales y paisaje.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del dos por ciento (2%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.

d) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Sección 3.ª. Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Artículo 12.230. Zonificación.

A efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General:

1. Vega del Guadalquivir.
2. Mesas de la Campiña.
3. Area de Piedemonte.
4. Area Periurbana del Genil.

Artículo 12.231. Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos genéricos de las distintas zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural aquéllos que son propios de la normal utilización y explotación de los suelos de acuerdo con la relación de los usos y actividades establecida en el artículo 12.218 de las presentes Normas.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización aquéllos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán en general autorización administrativa y autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en el cuadro de Tipos de Usos de las Normas Generales del Título Décimo y/o consistan en instalaciones u obras.

3. Las actividades susceptibles de autorización que puedan resultar molestas, insalubres o peligrosas como granjas, vaquerías, etc., así como las plantas de áridos o de hormigones, depósitos de vehículos, vertederos etc, se situarán a una distancia mayor de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable y deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de su ubicación.

4. El alcance de los distintos usos genéricos o susceptibles de autorización es el que se establece en los Títulos Décimo y Duodécimo de las presentes Normas.

Artículo 12.232. Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Vega del Guadalquivir.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

a) Los usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos, así como las conducciones energéticas.
b) Las casetas de aperos y maquinaria agrícola.
c) La rehabilitación de las edificaciones rústicas.
d) Centros de enseñanzas técnicas.
e) Centros de asistencias especiales.
f) La implantación de nuevos sistemas de riego.
g) Explotaciones de arcillas, arenas y áridos.
h) Instalaciones anexas a la explotación.
i) Las adecuaciones naturalísticas.

3. Para la implantación de edificaciones en la Vega se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

Artículo 12.233. Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Mesas de la Campiña.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización:

a) Actividades ganaderas en régimen estabulado.
b) Adecuaciones recreativas.
c) Adecuaciones naturalísticas.
d) Explotaciones agropecuarias intensivas, viveros e invernaderos.
e) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.
f) Industrias no compatibles con el medio urbano.
g) Grandes industrias.
h) Centros de enseñanzas técnicas.
i) Centros asistenciales especiales.
j) Rehabilitación de edificaciones vinculadas a la actividad agraria.
k) Viviendas vinculadas a la explotación agraria.
l) Viviendas no agrarias.
m) Alojamientos rurales.
n) Almacenes de productos fitosanitarios, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
o) Explotaciones mineras a cielo abierto.
p) Instalaciones anexas a la explotación, siempre que éstas se sitúen alejadas de la unidad de lomas.
q) Plantas de tratamiento de residuos de obra.
r) La implantación de nuevos sistemas de riego.
s) Actividades de utilidad pública e interés social.

3. Para la implantación de edificaciones en las Mesas se considerará la menor incidencia posible en el paisaje evitando su visibilidad desde las zonas de Vega, separándose para ello las edificaciones de las zonas próximas a las laderas y a la línea de coronación de éstas. Preferentemente se localizarán en lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

Artículo 12.234. Ordenación del Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Lomas de Campiña.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

a) Actividades agrícolas extensivas en secano y regadío.
b) Actividades agrícolas intensivas.
c) Las actividades ganaderas en régimen libre.
d) La actividad cinegética.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

a) Repoblaciones forestales.
b) Casetas para guarda de aperos y maquinaria agrícola, siempre que se sitúen en las zonas más llanas.
c) Las explotaciones extractivas de arcillas, arenas o áridos.
d) La rehabilitación de las edificaciones rústicas.
f) Las instalaciones anejas a la explotación, incluidas las viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria, siempre que se sitúen en el contacto entre la zona llana y la pendiente, en la base de esta última.
g) La implantación de nuevos sistemas de riego.
h) Las actividades de utilidad pública e interés social.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 12.235. Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Area del Piedemonte.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización, manteniendo en cualquier caso la vegetación arbórea existente.

a) La repoblación forestal.
b) Actividades ganaderas en régimen estabulado.
c) Almacenes de productos fitosanitarios, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
d) Las actividades naturalísticas.
e) Las adecuaciones recreativas.
f) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.
g) Casetas de guarda de aperos y maquinaria agrícola.
h) Centros asistenciales especiales.
i) Centros de enseñanzas técnicas.
j) Ventas y merenderos.
k) Actividades de utilidad pública e interés social.

3. Para la implantación de edificaciones en el Piedemonte se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, proyectándose edificaciones de la menor dimensión y altura posible con una especial atención a su integración en el paisaje. A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

Artículo 12.236. Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Area periurbana del Genil.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización:

a) Las adecuaciones recreativas.
b) Las actividades naturalísticas.
c) Parques rurales.
d) Ventas y merenderos.
e) Centros de enseñanzas técnicas.
f) Actividades de utilidad pública e interés social.
g) Repoblaciones forestales.
h) Areas de ocio.

2. Para la implantación de edificaciones en el Area Periurbana se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, separándose en cualquier caso del cauce y las riberas del Genil, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores. No serán de aplicación las condiciones de distancia mínima de las edificaciones a suelos urbanos o urbanizables establecidas con carácter general en el artículo 5.30.b

4. En el caso de que se realicen obras de edificación en la franja de suelo comprendida entre la carretera de Ecija y el Genil en virtud de lo establecido en los artículos 12.227 y 12.228 de las presentes Normas y con independencia del resto de las condiciones exigibles en razón del uso y actividad de que se trate así como de la legislación sectorial de aplicación y de las condiciones establecidas en el apartado anterior, deberán cumplirse las siguientes determinaciones de carácter particular:

a) Ocupación, edificabilidad y altura máxima:

La edificabilidad máxima será de 0,3 m^2t/m^2s medida sobre la parcela inicial y la ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%) de dicha parcela.

La altura máxima se establece en siete (7) metros sobre los que únicamente podrán aparecer elementos singulares indispensables para el desarrollo de a la actividad prevista y si se considera que no produce un impacto visual negativo.

Para el cálculo de la ocupación y la edificabilidad permitida las zonas cubiertas con elementos de carácter ligero y abiertas al menos por las 2/3 partes de su perímetro se computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

b) Alineaciones y líneas de edificación:

Las alineaciones de la parcela serán las resultantes de deducirle a la parcela inicial los suelos de cesión de espacio libre definidos en el apartado anterior, y en cualquier caso la alineación delantera (lindero frontal) se situará a una distancia de 14 metros desde el eje de la carretera de Ecija.

Las edificaciones se separarán del lindero frontal una distancia mínima de diez (10) metros, del lindero trasero una distancia mínima de veinte (20) metros y de los linderos laterales un mínimo de cinco (5) metros.

La longitud máxima de fachada hacia la carretera de Ecija será de cincuenta (50) metros, y deberá separarse un mínimo de veinte (20) metros de cualquier otra edificación existente con frente a la carretera.

c) Cesiones de suelo:

Cesión gratuita de suelo destinado a espacio libre público en una proporción mínima del 20% de la superficie de la parcela, y que además deberá cumplir con las siguientes condiciones:

c) Se destinará a espacio libre público la franja de suelo paralela al Genil con una dimensión mínima de treinta (30) metros desde el límite sur de la parcela y de cuarenta (40) metros desde el cauce público.

Se destinará a espacio libre público una banda de terreno situada sobre uno de los linderos de la parcela con una anchura mínima de 7 metros para garantizar el acceso público al espacio libre junto al cauce.

Si del cumplimiento de las condiciones anteriores resultara una proporción de suelo destinado a espacios libres menor del veinte por ciento (20%) de la parcela inicial, se aumentará una de las zonas o las dos hasta alcanzar dicha dimensión.

d) Urbanización de accesos y zonas libres:

Entre la carretera de Ecija y el lindero frontal deberá existir una vía de servicio que ocupe todo el frente de la parcela con una dimensión de calzada mínima de cuatro (4) metros desde la que se produzcan los accesos a la parcela.

En el caso de que la intervención se produzca junto a otra parcela de similares características, deberá garantizarse la continuidad de la vía de servicio en toda su longitud.

Los espacios libres de cesión deberán contar con ajardinamiento y urbanización básica para poder ser destinados al uso público previsto.

El cumplimiento de las condiciones anteriormente expuestas deberán garantizarse en el Proyecto de Actuación o Plan Especial.

TITULO XIII

PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL DE INTERES MUNICIPAL

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 13.1. Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Palma del Río.

Artículo 13.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Palma del Río, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales, ordenanzas incluidas en el área central (artículos 12.7 al 12.69 del título duodécimo de las Normas Urbanísticas).
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas incluidas en el área central.
4. El Catálogo de Edificaciones Protegidas.
5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica en el suelo no urbanizable.

Artículo 13.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Palma del Río 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 Palma del Río, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.

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

Artículo 13.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Palma del Río previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

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

b) La inversión directa Municipal.

c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Palma del Río.

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 Palma del Río a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 13.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las Resoluciones, Ordenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia:

a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por Resolución de los Organos competen-

tes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

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

c) Las Resoluciones, Ordenes y Acuerdos de los Organos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles sobre las que siga manteniendo las competencias para autorización de obras y actuaciones una vez aprobado al Plan Especial y que por tanto no estén delegadas en el Ayuntamiento de Palma del Río, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

Artículo 13.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

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

Artículo 13.7. Aplicación del Catálogo de Edificaciones Protegidas.

1. El Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

2. El Catálogo de Edificaciones Protegidas, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 13.8. El Catálogo y las Declaraciones de Bienes de Interés Cultural.

1. En la documentación gráfica del presente Plan se recogen y singularizan los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados.

2. El Catálogo de Elementos Protegidos que complementa al presente Plan incluye los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados en el Municipio de Palma del Río en el Nivel de Protección Integral.

3. La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Catálogo de Elementos Protegidos complementario al mismo.

Artículo 13.9. Protección del Patrimonio Histórico Urbano.

1. La protección del Patrimonio Histórico Urbano del municipio de Palma del Río se realiza mediante la ordenación pormenorizada, con finalidades de protección, conservación y mejora, del área central.

2. Para este área, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

a) Divide el área en sistemas y zonas de ordenanza.

b) Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.

c) Califica tres zonas de ordenanza, denominadas globalmente Zonas del Area Central de Palma del Río, estableciendo para cada una de ellas las siguientes determinaciones:

- Condiciones de parcelación.
- Posición de la edificación en la parcela.
- Ocupación sobre y bajo rasante.
- Edificabilidad.
- Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones de los usos.

e) Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.

CAPITULO II

Normas de protección del patrimonio arquitectónico

Sección 1.ª. Disposiciones Preliminares.

Artículo 13.10. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Palma del Río se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General, así como su clasificación en cuatro niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

Artículo 13.11. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes.

2. En el supuesto de edificios o estructuras incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie Resolución en tal sentido de los Organos competentes de la Administración Autónoma.

Sección 2.ª. Ambito de Aplicación y Niveles de Protección.

Artículo 13.12. Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el plano de Protección del Patrimonio en medio urbano y en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 13.13. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Nivel I. Protección Integral.
- Nivel II. Protección Arquitectónica.
- Nivel III. Protección Ambiental.
- Nivel IV Protección de Construcciones en medio rural.

Sección 3.ª. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

Artículo 13.14. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

a) Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario. Excepcionalmente se podrá admitir la agregación de una parcela no catalogada a una catalogada del Nivel II cuando la solución arquitectónica resultante de dicha agregación suponga una mejora y así lo informen los servicios técnicos municipales.

b) Las parcelas con Nivel III podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:

b.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

b.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.

c) Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones con Nivel IV cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en el que se sitúan.

Artículo 13.15. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Edificios Protegidos prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalante sobre la de zona.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

Artículo 13.16. Condiciones de edificación.

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

En todo caso, las alturas previstas en la fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos serán de aplicación en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores, si bien podrán realizarse obras de reforma sobre edificios catalogados sin alcanzar la altura máxima si ésta se hubiera de materializar mediante remonte.

Artículo 13.17. Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Sección 4.ª. Nivel I, Protección Integral.

Artículo 13.18. Definición y Ambito de aplicación.

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter monumental estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de Palma del Río. Algunos de ellos están declarados o incoados como BIC.

Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-1 en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas. En las fichas correspondientes del catálogo se especifican las declaraciones de BIC existentes.

Artículo 13.19. Condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los edificios incluidos en este nivel de protección, excepto las placas o rótulos de identificación del inmueble así como las placas conmemorativas que honren al edificio o que lo describan y según las condiciones que se establecen en estas normas. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Sección 5.ª. Nivel II, Protección Arquitectónica.

Artículo 13.20. Definición y Ambito de aplicación.

1. El nivel de Protección Arquitectónica es el asignado a los edificios que constituyen realizaciones arquitectónicas de especial valor y singularidad en el conjunto del patrimonio edificado de Palma del Río y cuya protección debe garantizar la conservación de sus elementos arquitectónicos característicos.

Este nivel de protección implica el mantenimiento de la fachada y la organización tipológica junto a los elementos esenciales de su organización arquitectónica interior que tengan valor en sí mismos como espacios de acceso, patios, escaleras, etc. especificados en sus fichas respectivas.

2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-2 en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 13.21. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado admitiéndose, además, las obras de reforma menor o reforma parcial que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas, y en situaciones excepcionales las de demolición parcial, ampliación y reconstrucción parcial.

2. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de Palma del Río a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.

Dichos elementos deberán ser objeto de restauración o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Se permiten las obras de ampliación por colmatación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación, reforma menor o reforma parcial.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte

(20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Sección 6.ª. Nivel III, Protección Ambiental.

Artículo 13.22. Definición y Ambito de aplicación.

1. El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de la ciudad de Palma del Río.

2. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada así como la primera crujía. Se permitirá no obstante con carácter excepcional la demolición de los elementos estructurales de dicha crujía cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse los nuevos elementos manteniendo las dimensiones básicas tanto en planta como en sección de la misma.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-3 en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 13.23. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de obras de reforma menor, reforma parcial o reforma general y, excepcionalmente, de obras de demolición parcial y nueva edificación, tipos de obras que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas.

2. En cualquier caso, las obras de reforma o las de demolición parcial y nueva edificación habrán de respetar la fachada y primera crujía de edificación e integrarlas coherentemente con el resto de la edificación.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los espacios a los que sirven, y que no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Para la intervención en las fachadas principales se seguirán los siguientes criterios:

- Los nuevos huecos para cocheras tendrán como máximo 2,50 metros de anchura y la misma altura que los huecos de planta baja, permitiéndose un solo hueco de estas características en la fachada que se distanciará al menos 60 centímetros de los huecos laterales y del lindero o esquina en su caso. Excepcionalmente dicho hueco podrá ser mayor si constituye una entrada en forma de pasaje hacia el interior de la parcela.

- Los nuevos huecos destinados a actividades comerciales, dotacionales o residenciales de planta baja se podrán formar convirtiendo huecos de ventana en huecos verticales completos para puertas o escaparates.

- En caso de composiciones incompletas o inadecuadas por intervenciones sobre la casa original y cuando se produzcan intervenciones de reforma general, se procederá a la restitución del orden primitivo, con las salvedades contenidas en los párrafos anteriores.

Se podrán modificar asimismo las fachadas secundarias o traseras no incluidas en las determinaciones de protección del catálogo.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá denegar las intervenciones propuestas sobre las fachadas de los edificios protegidos si se considera que la solución aportada no resuelve adecuadamente su integración en el conjunto de la fachada.

4. Asimismo serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación, o en su caso, por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación en la ficha de catalogación correspondiente. En los casos en que se permita remonte, se podrá realizar una actuación que afecte de forma integral a la estructura del edificio con el objetivo de garantizar la estabilidad del mismo.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado correspondiente de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona en obras de reforma general.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada.

Sección 7.ª. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Artículo 13.24. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

Sección 8.ª. Nivel IV, Protección de Construcciones en medio rural.

Artículo 13.25. Definición y Ambito de aplicación.

1. El nivel de protección IV es el asignado a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso la conservación de su imagen en el paisaje rural así como el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. Las edificaciones incluidas en este nivel son las representadas en el plano correspondiente de Ordenación Completa del Término Municipal como «Edificaciones de Interés Cultural».

Artículo 13.26. Condiciones particulares derivadas de la protección.

1. Las construcciones comprendidas en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial o reforma general según la regulación establecida en el Título sexto de estas normas. Estas obras serán coherentes con los objetivos de protección general de las edificaciones de mayor valor así

como con las características básicas de implantación y, en su caso, con las determinaciones particulares establecidas en las fichas individualizadas.

2. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan.

Sección 9.ª. Normas de Procedimiento.

Artículo 13.27. Régimen de licencias en los BIC, propuestas de BIC y entornos.

1. En virtud de lo establecido en los artículos 113 y 23 de la LPHE, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural o a sus entornos, será necesario obtener autorización previa de los Organos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras un ejemplar más del proyecto para su remisión a los Organos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Artículo 13.28. Régimen de licencias en los edificios catalogados.

1. El Ayuntamiento de Palma del Río será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando las que afecten a monumentos o Bienes de Interés Cultural declarados, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos o dentro de los límites del Conjunto Histórico declarado.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 13.29. Ruina y demolición en edificios Catalogados.

1. La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural se regirá por su legislación específica.

2. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.

3. Si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados así como en los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico, no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Artículo 13.30. Demoliciones o provocación de ruina.

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 Edificios 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.

CAPITULO III

Normas de protección del espacio urbano

Sección 1.ª. Protección del Paisaje Urbano.

Artículo 13.31. Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como área central de Palma del Río así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a) El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del área central, que quedan recogidas en el Título Duodécimo de estas Normas Urbanísticas.

b) El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título Duodécimo como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Palma del Río.

c) Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d) Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

Artículo 13.32. Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

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

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2.ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

Artículo 13.33. Publicidad exterior.

La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área central quedarán regulados por las siguientes normas:

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

c) Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Unicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

c) No podrán ser luminosas.

3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como área central:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d) La publicidad acústica.

6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

a) Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.

b) Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.

c) Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.

d) En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.

7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el período de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el Nivel I y II, y a las placas y muestras en el Nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.

9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

4. FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

2. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE: Algodonera | CODIGO: PERI/NO-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO — Superficie bruta m²: 48.716

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma áreas industriales

Uso global: TERCIARIO

Superficie edificable total m²t: 25.600

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 — Libres: 100 — Total: 100

Area de Reparto: 03 — Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 35.840 — Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 35.822

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	5.000	2.400

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipologia Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR-MANZANA EXTENSIVA	1,40	1			9.025
UR-TERCIARIO	1,40		14.375		
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA	1,40	1	2.200		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:

Sustitución de los usos y edificaciones industriales por otros residenciales y terciarios que redefinan y mejoren la imagen urbana del acceso norte del núcleo. La ejecución del área estará sujeta al cese o traslado de las actividades industriales actualmente implantadas, de la Avda. de la Diputación y la Avda. Julio Cornello. Incorporación de que viario transversal entre los dos avenidas, Avda. de la Diputación y la Avda. Julio Cornello conectando con las glorietas previstas en el Plan. Previsión de carril bici asociado al viario de conexión. Los usos residenciales se localizarán al sur de dicho eje y los terciarios al norte.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes.

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres e equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior — Fase: 1

Iniciativa de Planeamiento: Privada — Prioridad: Alta

NOMBRE: Siete Revueltas | CODIGO: PERI/OE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO — Superficie bruta m²: 18.682

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma entorno Centro Histórico-Prolongación

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m²t: 18.682

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 45 — Libres: 105 — Total: 150

Area de Reparto: 02 — Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 25.576 — Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 23.706

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	450	

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipologia Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR-CENTRO EXTENSION	1,50	1	18.682		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA.

UR-CENTRO EXTENSION 4060 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación de los suelos existentes entre la zona consolidada del área central y el borde natural de la ribera del Genil, con la redefinición del frente urbano hacia el río. Se preverá la prolongación de la calle Río Seco para la comunicación de esta con la calle Fray Junípero. Será vinculante la posición del tramo del nuevo vial de circunvalación oeste que afecta al área, en continuidad con el trazado de la UE/OE-1y del sector SUS/OE-3.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes.

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres e equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación: Expropiación

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior — Fase: 1

Iniciativa de Planeamiento: Pública — Prioridad: Alta

NOMBRE:	Esquina Granados-Aulio Cornelio	CODIGO:	UE/NE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **13.326**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma áreas industriales

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m²t: 10.000

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 85 Total: 85

Area de Reparto: 03 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 14.000

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 9.799

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS
Suelo (m²)	1.700	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR MANZANA INTENSIVA	1.40	1			10.000

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Sustitución de los usos y edificaciones industriales por parcelas residenciales con tipología de manzana intensiva alineadas a vial que formalicen el encuentro de la Gran Vía Aulio Cornelio y la calle Enrique Granados. Previsión de espacios libres en el interior resolviendo el contacto con los suelos urbanizables colindantes. La ejecución de la unidad estará sujeta al cese o traslado de las actividades industriales actualmente implantadas.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Aulio Cornelio	CODIGO:	UE/NE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **9.148**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma áreas industriales

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m²t: 5.946

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 45 Total: 45

Area de Reparto: 03 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 8.324

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 6.727

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS
Suelo (m²)	1.000	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR MANZANA INTENSIVA	1.40	1		2.706	
UR UNIFAMILIAR AGRUPADA	1.40	1	3.240		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Sustitución de los usos y edificaciones industriales por otros residenciales. La ejecución de la unidad estará sujeta al cese o traslado de las actividades industriales actualmente implantadas. Previsión de espacios libres en el interior en contacto con los definidos en el sector SUS/ NE-1.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Carretera de Écija	CODIGO:	UE/NE-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **18.483**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Reforma áreas industriales**

Uso global: **TERCIARIO**

Superficie edificable total m²t: **8.000**

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 0 Total: 0

Area de Reparto: 04 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 11.200

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 8.438

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	2.500	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR-TERCIARIO	1,40		8.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Sustitución de los usos actuales por otros terciarios. Definición del frente principal hacia la carretera de Écija y hacia el nuevo eje de conexión con el acceso de la variante, y localización de espacios libres siguiendo la traza de la carretera de Fuente Palmera ocupando la zona en contacto con la glorieta prevista en el cruce con la calle Félix Rodríguez de la Fuente.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Abonos Jiménez	CODIGO:	UE/NE-4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **47.957**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Reforma áreas industriales**

Uso global: **INDUSTRIAL**

Superficie edificable total m²t: **30.000**

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 0 Total: 0

Area de Reparto: 04 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 22.500

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 21.892

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	4.800	1.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR-INDUSTRIAL	0,75		30.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ampliación de los usos industriales sobre la parcela ocupada parcialmente por edificación actual para completar los vacíos existentes entre el polígono "El Garrotal", la ampliación prevista por el SUT/ PPI-5 y la carretera de Fuente Palmera, introduciendo una parcela de uso dotacional en el espacio situado entre la carretera de Fuente Palmera, su prolongación y el vial de conexión con el acceso a la variante. Conexiones con el viario principal del polígono.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Máxima

NOMBRE:	Fray Junipero	CODIGO:	UE/OE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **10.867**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma entorno Centro Histórico-Prolongación

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m²t: 10.541

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 70 Total: 70

Area de Reparto: 02 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 15.812

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 13.790

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)		

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR CENTRO EXTENSION	1.50	1	10.541		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación de los vacíos urbanos completando la trama con parcelas residenciales entre la zona consolidada del área central del núcleo y el PERI/OE-1. Mejora de las condiciones de espacio e imagen urbana en el entorno próximo del recinto amurallado.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Fray Junipero2	CODIGO:	UE/OE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **6.135**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma entorno Centro Histórico-Prolongación

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m²t: 5.950

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 46 Total: 46

Area de Reparto: 02 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 8.925

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 7.785

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	450	

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR CENTRO EXTENSIÓN	1.50	1	5.950		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación de los suelos existentes entre la zona consolidada del área central y el borde natural de la ribera del Genil, con la redefinición del frente urbano hacia el río. Se prevera la prolongacion de la calle Río Seco para la comunicación de esta con la calle Fray Junipero. Será vinculante la posición del tramo del nuevo vial de circunvalación oeste que afecta al área en continuidad con el trazado del PERI/OE-1y del sector SUS/OE-2.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Barqueta	CODIGO:	UE/SE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **8.410**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma y compleción borde urbano Sur

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m²t: 5.380

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 50 Total: 50

Area de Reparto: 01 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 7.532

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 5.974

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	1.300	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UNIFAMILIAR ADOSADA	1,40	1	5.380		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de las calles Barqueta y Los Olivos para albergar usos residenciales con tipologías unifamiliares en torno a un espacio libre público. Definición de una nueva vía que atraviese la unidad en continuidad con los sectores y unidades de ejecución adyacentes para conectar con la calle Barqueta.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle Fase: 1

Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta

NOMBRE:	Soledad	CODIGO:	UE/SE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **12.906**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma y compleción borde urbano Sur

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m²t: 6.582

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 50 Total: 50

Area de Reparto: 01 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 9.215

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 9.168

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	2.000	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UNIFAMILIAR ADOSADA	1,40	1	6.582		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de las calles Aurora, Encarnación y Rosario, para albergar usos residenciales con tipologías unifamiliares en torno a un espacio libre público. Definición de una nueva vía de posición vinculante para conectar las calles Barqueta y Duque y Flores.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle Fase: 1

Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta

NOMBRE:	Silo	CODIGO:	UE/SU-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **6.220**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Reforma y compleción borde urbano Sur**

Uso global: **RESIDENCIAL**

Superficie edificable total m²t: **4.232**

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: **0** Libres: **30** Total: **30**

Area de Reparto: **01** Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 5.562

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 4.418

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS
Suelo (m²)	620	440

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR-SUELIRMANZ	1.30	1		3.732	
UR-TERCIARIO	1.40		500		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Erradicación de los usos marginales no compatibles con el residencial. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la Avenida de Madrid hacia el parque fluvial del Genil. Definición de un nuevo vial de posición vinculante así como de su rasante, a una cota que garantice la condición de no inundables de los suelos destinados a usos residenciales, y adecuación de la urbanización de toda la unidad a dicha rasante de acuerdo con los estudios sectoriales. Reutilización del edificio del antiguo silo como equipamiento. Se admitirán como usos compatibles el terciario y el dotacional privado ocupando parte de la edificabilidad lucrativa de la unidad en torno al silo y edificaciones anexas que se mantienen para uso dotacional.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos (cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle Fase: 1

Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Media

NOMBRE:	Mirador	CODIGO:	UE/SU-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **11.433**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Reforma y compleción borde urbano Sur**

Uso global: **RESIDENCIAL**

Superficie edificable total m²t: **7.431**

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: **0** Libres: **60** Total: **60**

Area de Reparto: **01** Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 9.660

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 8.122

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS
Suelo (m²)	1.100	720

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UR-SUELIRMANZ1	1.30	1	2.000		
UR-SUELIRMANZ2	1.30	1		5.431	

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Erradicación de los usos marginales no compatibles con el residencial. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de las manzanas consolidadas hacia el parque fluvial del Genil. Definición de un nuevo vial de conexión de la Avenida de la Campana con el arco viario sur.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos (cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle Fase: 1

Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta

NOMBRE: Duque y Flores	CODIGO: UE/SU-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **9.804**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Reforma y compleción borde urbano Sur

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m²t: 5.882

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 45 Total: 45

Area de Reparto: 01 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 7.647

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 6.064

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	900	550

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipologia Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
[illegible]	1,30	1	5.882		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Erradicación de los usos marginales no compatibles con el residencial. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la calle Duque y Flores. Definición de un nuevo vial perimetral de la unidad para conectar con la Avenida de la Campana y los futuros suelos residenciales del SUS/SE 2.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres y equipamientos que sean compartidos con otros existentes y previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes y los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

3. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NOMBRE: Noreste 1	CODIGO: SUS/NE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE SECTORIZADO** Superficie bruta m²: **83.256**

Uso global: **RESIDENCIAL** Superficie edificable total m²t: **37.465**

Area de Reparto: **11** Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): **52.193**

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): **41.473**

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: **58** Libres **232** Total: **290**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Noreste

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	8.300	7.000

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipologia Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
[illegible]	1,30	1	10.465		
[illegible]	1,50	1	27.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA

[illegible] 6.500 m²t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo arco viario con carácter de ronda intermedia, acompañado de una zona verde lineal. Previsión de carril bici adscrito a la zona verde. La posición del arco viario será vinculante, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes posteriormente en el plan parcial. Creación de rotonda para la conexión con el núcleo consolidado a través de la prolongación de la calle Enrique Granados. Ajuste del trazado viario interior del sector a la ordenación de los sectores vecinos.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres y equipamientos que sean compartidos con otros existentes y previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes y los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Noreste 2	CODIGO:	SUS/NE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	111.652
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	55.826
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	71.867
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	55.619

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 134 Libres 311 Total 445

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Noreste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	12.000	10.000

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UN-PLURIFAMILIAR	1.30	1	35.826		
UN-TERCIARIO	1.40		3.000		
UN-UNIFAMILIAR	1.50	1	17.000		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

UN-PLURIFAMILIAR 14740 m²t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de nueva avenida de acceso por el límite norte del sector para conectar el arco viario previsto con el acceso desde la nueva variante y la carretera de Fuente Palmera. Creación de rotondas para distribución del tráfico a los diferentes sectores colindantes y al interior del núcleo. La posición del viario principal será vinculante, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes, posteriormente, en el plan parcial. Al arco viario se asociarán suelos destinados a espacios libres como parte del corredor verde que rodea al núcleo. Inclusión de carril bici en la zona de espacios libres.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Noreste 3	CODIGO:	SUS/NE-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	110.194
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m²t:	44.077
Area de Reparto:	14	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	61.708
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	44.590

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Noreste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	11.500	4.500

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UN-TERCIARIO	1.40		44.077		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de arco viario para acceso al cementerio y a la zona terciaria por el norte del sector desde la variante y el nuevo arco viario. Franja verde asociada a este vía como banda de separación del cementerio. Inclusión de carril bici.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE: Noreste 4 | CODIGO: SUS/NE-4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	79.910
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m²t:	43.950
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	40.080
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	29.554

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	8.000	3.200

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0.75		33.000		
US-TERCIARIO	1.40		10.950		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Completar la ordenación de los suelos entre la carretera de Ecija, la de Fuente Palmera y el acceso desde al núcleo desde la nueva variante con suelos industriales. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT-PP4. 3. Conformación con edificación terciaria o industrial compatible con la residencia de la fachada urbana en la entrada a la ciudad desde la nueva variante. Restringir el acceso directo a las parcelas desde dicho vial.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres y equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo colindantes.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Máxima

NOMBRE: Noreste 5 | CODIGO: SUS/NE-5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	38.656
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m²t:	15.462
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	18.722
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	14.297

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	7.000	1.535

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0.75		4.500		
US-TERCIARIO	1.40		10.962		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación con suelos terciarios e industriales de la franja restante entre la variante y el centro de transportes. Reservar una franja verde de protección en el contacto con la variante y la carretera de Fuente Palmera. Definición de arco viario interior en continuidad con el que se ejecute en el SUT-PP15, resolviendo la conexión con la otra de Fuente Palmera mediante nueva intersección con una solución integral en relación al acceso desde la variante.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres y equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo colindantes.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE: Noreste 6	CODIGO: SUS/NE-6

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	186.618
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m²t:	93.309
Area de Reparto:	18	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	71.087
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	69.020

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	33.500	7.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UA-INDUSTRIAL	0.75		91.609		
UB-TERCIARIO	1.40		1.700		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de viario de conexión entre las carreteras de Écija y Fuente Palmera. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector colindante. Localización de usos terciarios en la entrada al sector desde al carretera de Fuente Palmera. La edificación se separará de la nueva variante al menos 50 m, ocupándose este espacio con una franja de espacios libres que se ampliará en el extremo sur del sector, separándose de la vía pecuaria y el Arroyo Rinción. Así mismo, asociada a la carretera de Fuente Palmera se situará una franja verde de protección. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT.PP.I-4 y a la ordenación del sector SUS/NE-7

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE: Noreste 7	CODIGO: SUS/NE-7

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	94.824
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m²t:	47.412
Area de Reparto:	18	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	35.559
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	35.070

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	9.500	4.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UA-INDUSTRIAL	0.75		47.412		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de viario de conexión de las carreteras de Écija y Fuente Palmera, en continuidad con el trazado en el SUS.NE-6. Localización de espacios libres entre la vía pecuaria, el Arroyo Rinción y el nuevo vial. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector vecino. El trazado del viario interior se resolverá en continuidad con el que se ejecute en el SUT.PP.I-4 y en la ordenación del sector SUS/NE-6. Definición de vía de servicio paralela a la carretera de Écija.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Norte 1	CODIGO:	SUS/NO-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	61.000
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m²t:	24.400
Area de Reparto:	16	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	34.160
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	28.402

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Area terciaria y de servicios

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	10.000	2.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US.TERCIARIO	1,40		24.400		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Completar la ordenación de los suelos entre el acceso norte al núcleo desde la nueva variante y el trazado alternativo de la vía pecuaria con suelos de uso terciario Creación de glorieta para acceso al sector y al vecino SUS/NO-2. Conformación con edificación terciaria, industria escaparate, etc. de la fachada urbana en la entrada a la ciudad desde la variante. Restringir el acceso directo a las parcelas desde dicho vial, así como prever una franja de espacio libre de protección de viario entre las vías perimetrales y las parcelas edificadas. El Plan Parcial deberá resolver la adecuación en el paisaje de las edificaciones existentes, evitando su impacto negativo en el entorno.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa. Calificación. Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa. Calificación. Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres y equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Norte 2	CODIGO:	SUS/NO-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	39.315
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m²t:	15.725
Area de Reparto:	16	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	22.015
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	18.305

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Area terciaria y de servicios

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	5.000	4.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US.TERCIARIO	1,40		15.725		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Completar la ordenación de los suelos entre el acceso norte al núcleo desde la nueva variante y el polideportivo con suelos de uso terciario Creación de glorieta para acceso al sector y al vecino SUS/NO-1. Conformación con edificación terciaria, industria escaparate, etc. de la fachada urbana en la entrada a la ciudad desde la variante. Restringir el acceso directo a las parcelas desde dicho vial, así como prever una franja de espacio libre de protección de viario entre las vías perimetrales y las parcelas edificadas.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa. Calificación. Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa. Calificación. Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres y equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Norte 3	CODIGO:	SUS/NO-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	32.120
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	16.060
Area de Reparto:	13	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	22.254
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	16.808

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 25 Libres 103 Total: 128

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación área residencial Norte

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	3.300	1.540

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1.30	1	5.060		
US-UNIFAMILIAR	1.50	1	11.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

US-PLURIFAMILIAR 2750 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la Avda. de la Diputación y formalización de la fachada hacia la Gran Vía Auto Cometo Palma. Ajuste del trazado viario a la ordenación del PERI-NO1 y del SUS-NO-4, ejecución de viales con conexión tanto con Auto Cometo como con la Avda. de la Diputación.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Norte 4	CODIGO:	SUS/NO-4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	58.950
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	26.527
Area de Reparto:	13	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	36.568
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	30.848

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 46 Libres 184 Total: 230

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación área residencial Norte

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	8.000	5.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1.30	1	8.527		
US-UNIFAMILIAR	1.50	1	18.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

US-PLURIFAMILIAR 5060 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la Avda. de la Diputación y formalización de la fachada hacia la Gran Vía Auto Cometo Palma. Definición de viario para conexión entre ambas avenidas cuya posición es vinculante, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes en el posterior plan parcial. Ajuste del trazado viario a la ordenación del SUS-NO-3, del SUS/NO-6 y en continuidad con las calles Las Margaritas y El Tomillo.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Norte 5	CODIGO:	SUS/NO-5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	87.471
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	34.692
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	48.644
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	43.573

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 52 Libres 208 Total: 260

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Noreste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	9.900	6.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1.30	1	8.400		
US-UNIFAMILIAR	1.50	1	26.292		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

US-PLURIFAMILIAR 5720 (m² t)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Formalización de fachada urbana hacia la Gran Vía Autio Corrello Palma. Definicion de arco viario para dar acceso a las nuevas zonas de crecimiento, acompañando su trazado con una zona verde lineal a la que se asocia un carril bici. Posicion vinculante del arco viario, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes en el posterior plan parcial. Ajuste del trazado viario a la ordenación del SUS-NO-6. Ordenación interior con predominio de vivienda unifamiliar resolviendo las manzanas en contacto con el nuevo arco viario con tipologías de vivienda que no precisen acceso de vehículos individualizado.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los valores de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Norte 6	CODIGO:	SUS/NO-6

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	79.959
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	31.984
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	44.778
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	39.831

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 48 Libres 192 Total: 240

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Noreste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	8.000	3.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-TERCIARIO	1.40		5.464		
US-UNIFAMILIAR	1.50	1	26.500		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

US-UNIFAMILIAR 5280 (m² t)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de arco viario para dar acceso a las nuevas zonas de crecimiento, acompañando su trazado con una zona verde lineal a la que se asocia un carril bici. Posición vinculante del arco viario y de nuevo vial de conexión interior entre la Gran Vía Autio Corrello Palma y el arco, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes en el posterior plan parcial. Ajuste del trazado viario a la ordenación de los sectores adyacentes.Ordenación interior con predominio de vivienda unifamiliar resolviendo las manzanas en contacto con el nuevo arco viario con tipologías de vivienda que no precisen acceso de vehículos individualizado.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los valores de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Norte 7	CODIGO:	SUS/NO-7

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	37.900
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	15.160
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	21.482
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	18.880

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 23 Libres 91 Total: 114

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Noreste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	5.000	1.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UNIFAMILIAR	1,50	1	15.160		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

UNIFAMILIAR 2530 (m² t)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la UA-14 de las NNSS previas al Plan General. Definición de arco viario para dar acceso a las nuevas zonas de crecimiento, acompañando su trazado con una zona verde lineal a la que se asocia un carril bici. Posición vinculante del arco viario, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes en el posterior plan parcial. Se resolverá la conexión con la carretera "El Romolino" mediante rotonda de acceso. Ajuste del trazado viario a la ordenación de los sectores y plan parcial adyacentes.Ordenación interior con predominio de vivienda unifamiliar resolviendo las manzanas en contacto con el nuevo arco viario con tipologías de vivienda que no precisen acceso de vehículos individualizado.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo adyacentes.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Norte 8	CODIGO:	SUS/NO-8

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	66.913
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	26.765
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	37.551
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	33.332

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 40 Libres 160 Total: 200

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Noreste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	7.000	4.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
TERCIARIO	1,40		4.000		
UNIFAMILIAR	1,50	1	22.765		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

UNIFAMILIAR 4400 (m² t)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de arco viario para dar acceso a las nuevas zonas de crecimiento, acompañando su trazado con una zona verde lineal a la que se asocia un carril bici. Posición vinculante del arco viario este, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes en el posterior plan parcial. Se resolverá la conexión con la carretera "El Romolino" y con la calle Enrique Granados mediante las correspondientes rotondas. Ajuste del trazado viario a la ordenación de los sectores adyacentes y a la calle Moreno Torroba. Incremento de sección en la calle Pablo Casals.Ordenación interior con predominio de vivienda unifamiliar resolviendo las manzanas en contacto con el nuevo arco viario con tipologías de vivienda que no precisen acceso de vehículos individualizado.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo adyacentes.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE: Oeste 1 | CODIGO: SUS/OE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	18.093
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m²t:	9.046
Area de Reparto:	18	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	12.664
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	8.424

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Area terciaria y de servicios

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	3.600	1.000

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-TERCIARIO	1.40		9.046		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Completar la ordenación de los suelos existentes en el acceso norte de Palma entre la Avenida de la Diputación, la trasera de las parcelas consolidadas y el trazado alternativo de la vía pecuaria, con usos terciarios que formalicen la imagen de entrada al núcleo por el norte. Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario oeste al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE: Oeste 2 | CODIGO: SUS/OE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	72.446
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	36.453
Area de Reparto:	12	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	44.813
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	38.342

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 87 Libres 205 Total: 292

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Compleción frente urbano Genil Oeste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	13.000	6.400

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1.30	1	35.000		
US-UNIFAMILIAR	1.50	1	1.453		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

US-PLURIFAMILIAR 9570 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición de la imagen urbana de las parcelas traseras de la Avenida de la Diputación y de la Calle del Vado. Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario oeste al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Provisión de carril bici asociado al parque lineal. Definición de varios viales de posición vinculante para conectar directamente el sector con la Avenida de la Diputación, (posteriormente se podrá ajustar el trazado, sección y rasantes de estos viales en el plan Parcial). Ajuste del trazado viario a las calles existentes en el suelo urbano consolidado adyacente. Provisión de espacios públicos entre las nuevas edificaciones y los bloques existentes con dimensión suficiente y adoptando tipologías que favorezcan la apertura de vistas hacia la vega.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE: Oeste 3 | CODIGO: SUS/OE-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	31.872
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	15.936
Area de Reparto:	12	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	21.979
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	16.868

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 25 Libres 118 Total 143

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Compleción frente urbano Genil Oeste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	4.500	2.500

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
USO PLURIFAMILIAR	1.30	1	5.500		
USO UNIFAMILIAR	1.50	1	10.436		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

USO PLURIFAMILIAR 2750 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición de la fachada urbana de las parcelas traseras de la Calle Rio Seco con usos residenciales. Definicion de un nuevo vial que actúe como arco viario oeste al que se asocia una zona verde lineal como solucion de contacto con el medio natural. Prevision de carril bici asociado al parque lineal. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condicion de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Ajuste del trazado viario a la ordenación del SUS/OE-4 y al PERI/OE-1. Definicion de viario interior y de las tipologías edificatorias favoreciendo la apertura hacia el parque lineal y el Genil, evitando modelos de vivienda adosada con accesos rodados desde el arco viario a las parcelas residenciales.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE: Oeste 4 | CODIGO: SUS/OE-4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	29.387
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	17.632
Area de Reparto:	12	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	22.363
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	15.553

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 48 Libres 114 Total 162

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Compleción frente urbano Genil Oeste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	4.500	2.100

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
USO PLURIFAMILIAR	1.30	1	12.532		
USO UNIFAMILIAR	1.50	1	5.100		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

USO PLURIFAMILIAR 5280 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición de la fachada urbana de las parcelas traseras de la Calle Rio Seco con usos residenciales. Definicion de un nuevo vial que actúe como arco viario oeste al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Prevision de carril bici asociado al parque lineal. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condicion de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Ajuste del trazado viario a la ordenación de los sectores adyacentes. Definicion de viario interior y de las tipologías edificatorias favoreciendo la apertura hacia el parque lineal y el Genil, evitando modelos de vivienda adosada con accesos rodados desde el arco viario a las parcelas residenciales.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Oeste 5	CODIGO:	SUS/OE-5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	39.645
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	23.787
Area de Reparto:	12	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	30.581
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	20.982

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 65 Libres 151 Total: 216

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Compleción frente urbano Genil Oeste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	5.500	2.600

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UB-PLURIFAMILIAR	1,30	1	14.787		
UB-UNIFAMILIAR	1,50	1	9.000		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

UB-PLURIFAMILIAR 7150 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición de la fachada urbana de las parcelas traseras de la Calle Río Seco con usos residenciales. Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario oeste al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Previsión de carril bici asociado al parque lineal. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Ajuste del trazado viario a la ordenación de los sectores adyacentes. Definición de viario interior y de las tipologías edificatorias favoreciendo la apertura hacia el parque lineal y el Genil, evitando modelos de vivienda adosada con accesos rodados desde el arco viario a las parcelas residenciales.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Oeste 6	CODIGO:	SUS/OE-6

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	31.433
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	18.860
Area de Reparto:	12	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	23.903
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	16.636

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 52 Libres 121 Total: 173

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Compleción frente urbano Genil Oeste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	4.500	2.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UB-PLURIFAMILIAR	1,30	1	13.360		
UB-UNIFAMILIAR	1,50	1	5.500		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

UB-PLURIFAMILIAR 5720 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición de la fachada urbana de las parcelas traseras de las calles Río Seco y Ronda del Jardín con usos residenciales. Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario oeste al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Previsión de carril bici asociado al parque lineal. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Definición de viario de posición vinculante en continuidad con la Avenida de Pío XII (posteriormente se podrá ajustar su trazado, sección y rasantes en el Plan Parcial). Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de los sectores adyacentes. Definición de viario interior y de las tipologías edificatorias favoreciendo la apertura hacia el parque lineal y el Genil, evitando modelos de vivienda adosada con accesos rodados desde el arco viario a las parcelas residenciales.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Oeste 7	CODIGO:	SUS/OE-7

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	48.022
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	21.610
Area de Reparto:	12	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	28.837
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	25.416

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 36 Libres 84 Total: 120

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Compleción frente urbano Genil Oeste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	8.500	2.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	7.400		
US-TERCIARIO	1,40		9.210		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	5.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

US-PLURIFAMILIAR 3960 (m² t)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Recomposición de la fachada urbana de las parcelas traseras de la calle Ronda del Jardín con usos residenciales. Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario oeste en continuidad con la Ronda del Jardín. Localización de zona verde lineal en el perímetro oeste del sector como solución de contacto con el medio natural. Previsión de carril bici asociado al parque lineal. Ajuste del trazado viario a la ordenación del SUS/OE-6. Previsión de parcela de uso terciario en contacto con el parque lineal y la vega, resolviendo los accesos y aparcamientos evitando afecciones negativas a la funcionalidad del arco viario.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE:	Sureste 1	CODIGO:	SUS/SE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	133.176
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	59.929
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	76.363
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	66.341

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 159 Libres 371 Total: 530

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Sureste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	18.000	12.720

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	41.429		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	18.500		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

US-PLURIFAMILIAR 17490 (m² t)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario este (se conectaría mediante rotonda a la calle Barquetas). Localización de zona verde lineal con la inclusión de carril bici entre las barriadas de suelo urbano consolidado y el nuevo crecimiento residencial del sector. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de los sectores adyacentes, y en continuidad con las calles de suelo urbano existentes. Viario interior con predominio de calles de uso compartido o tráfico restringido para acceso a las parcelas, favoreciendo los itinerarios peatonales hacia el parque lineal y limitando los cruces por la zona verde con el viario de tráfico rodado. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de las calles Miguel de Unamuno y Barquetas.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE: Sureste 2 **CODIGO:** SUS/SE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	101.858
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	51.300
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	59.635
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	50.740

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 315 Libres 135 Total: 450

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Genil Sur

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	18.000	9.900

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UNIFAMILIAR	1,30	1	21.100		
UNIFAMILIAR	1,50	1	30.200		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA

UNIFAMILIAR	21100	m² t
UNIFAMILIAR	13550	m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario este al que se abrocha una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Previsión de carril bici asociado al parque lineal. Conexión del arco viario mediante rotondas a las calles Barquera y Duque y Flores, y a la Avenida de la Campiña. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de las unidades de ejecución adyacentes. Elección de tipologías residenciales que favorezcan la permeabilidad hacia el parque lineal y la vega del Genil, evitando accesos directos a garajes desde el arco viario exterior. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la calle Barquera y de la Avenida de la Campiña.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Expropiación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	Prioridad:	Máxima

NOMBRE: Sureste 3 **CODIGO:** SUS/SE-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	137.270
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	42.931
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	68.784
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	68.380

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 47 Libres 268 Total: 315

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Sureste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	14.000	8.500

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
PLURIFAMILIAR	1,30	1	7.161		
UNIFAMILIAR	1,50	1	21.000		
UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPA	2,00	1	14.750		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

PLURIFAMILIAR	5170	m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo vial como conexión del arco viario este y el acceso central al núcleo desde la variante. Zona verde lineal asociada al nuevo viario con inclusión de carril bici como solución de contacto con el medio natural. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de los sectores adyacentes. Localización de los distintos tipos edificatorios con predominio de la vivienda unifamiliar aislada o agrupada hacia el nuevo arco viario y plurifamiliar hacia la avenida Aulio Cornelio. Elección de tipologías residenciales que favorezcan la permeabilidad hacia el parque lineal y la vega del Genil, evitando accesos directos a garajes desde el arco viario exterior.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE: Sureste 4	CODIGO: SUS/SE-4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	71.286
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	28.514
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	40.269
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	35.511

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 45 Libres 180 Total: 225

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Sureste

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS
Suelo (m²)	8.000	5.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UB-PLURIFAMILIAR	1.30	1	15.364		
UB-UNIFAMILIAR	1.50	1	9.000		
UB-UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPA	2.00	1	4.150		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

UB-PLURIFAMILIAR 4950 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo vial como conexión del arco viario este y el acceso central al núcleo desde la variante y la carretera de Fuente Palmera. Zona verde lineal asociada al nuevo viario con inclusión de carril bici como solución de contacto con el medio natural. Definición de viario de posición vinculante para conectar el vial antes citado con la Gran Vía Aulio Cornelio. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación del SUS/SE-3. Localización de los distintos tipos edificatorios con predominio de la vivienda unifamiliar aislada o agrupada hacia el nuevo arco viario y plurifamiliar hacia la avenida Aulio Cornelio.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE: Sur 1	CODIGO: SUS/SU-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	23.265
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	12.795
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	15.547
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	11.569

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 33 Libres 77 Total: 110

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Genil Sur

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS
Suelo (m²)	3.000	1.320

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
UB-PLURIFAMILIAR	1.30	1	12.795		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

UB-PLURIFAMILIAR 3630 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario sur al que se asocia una zona verde lineal con la inclusión de carril bici. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Definición de rotonda para conexión del arco viario con la Avda. de la Campana. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de los sectores y unidades de ejecución adyacentes. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la Avenida de la Campana.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa: Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

NOMBRE: Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío norte | **CODIGO:** SUS/AB-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	339.680
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	33.968
Area de Reparto:	18	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	54.349
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	48.914

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 203 Total: 203

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Urbanizaciones 2ª residencia

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	39.000	6.000

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
USO INFAMILIAR URBANIZACIONES	1.60	1	33.968		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Resolver el acceso a la urbanización desde la carretera Palma-Hornachuelos. Definición de viario interno para distribución del tráfico en continuidad con las calles existentes en las áreas consolidadas de la urbanización , viario de borde hacia los suelos de uso agrícola al que se asocia una franja de espacios libres. Localización de zona verde entre el límite noroeste del sector y el del Plan Intermunicipal hasta su conexión con la zona protegida del arroyo Retortillo como solución de contacto con el medio natural y rural.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE: Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío sur | **CODIGO:** SUS/AB-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	87.652
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	8.765
Area de Reparto:	18	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	14.024
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	12.622

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 52 Total: 52

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Urbanizaciones 2ª residencia

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	9.000	1.000

USOS Y TIPOLOGIAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
USO INFAMILIAR URBANIZACIONES	1.60	1	8.765		

EDIFICABILIDAD MINIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Resolver el acceso sur a la urbanización desde la carretera Palma-Hornachuelos acorde con el diseño general previsto en el proyecto de nuevo acceso y puente a Palma del Río. Impedir el acceso directo a las parcelas desde la carretera. Definición de viario interno en continuidad con el ya ejecutado en el resto de la urbanización, al que se asocia una franja de espacios libres como solución de contacto con el medio natural y rural.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Urbanizaciones. La Alcaba	CODIGO:	SUS/AL-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	275.325
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²t:	27.532
Area de Reparto:	19	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	44.051
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	37.293

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 137 Total: 137

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Urbanizaciones 2ª residencia

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	30.000	1.700

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES	1.60	1	27.532		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

NOMBRE:	Polígono Aeronáutico	CODIGO:	SUS/AE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	131.478
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m²t:	52.590
Area de Reparto:	17	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	39.443
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	35.498

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres 0 Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Polígono Aeronáutico

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	27.500	5.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0.75		52.590		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Retranqueo de la edificación de la pista de aterrizaje y de la carretera de Puerto Palmera, completando las respectivas franjas vacías con espacios libres. El plan parcial deberá regular los usos y actividades de forma que únicamente se permita la implantación de los que estén vinculados a la actividad aeronáutica.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representan en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

4. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

NOMBRE:	"Matache III"	CÓDIGO:	SUT/PPI-3
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPI-3

ORDENACIÓN REGULADORA:

Plan Parcial PPI-3 "Matache III"

CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:

SUPERFICIE (m2):	25132
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:	
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2):	
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. GENERAL SIPS (m2):	
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2	2943
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. LOCAL SIPS (m2):	1008
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):	
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	0,56 m2t/m2s
EDIF. TERCIARIA (m2t):	
Nº VIVIENDAS:	

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.

PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

NOMBRE:	"Matache IV"	CÓDIGO:	SUT/PPI-4
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPI-4

ORDENACIÓN REGULADORA:

Plan Parcial PPI-4 "Matache IV"

CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:

SUPERFICIE (m2):	74898
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:	
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2):	
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. GENERAL SIPS (m2):	
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2	7782
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. LOCAL SIPS (m2):	2998
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):	
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	0,56 m2t/m2s
EDIF. TERCIARIA (m2t):	
Nº VIVIENDAS:	

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se continuará el vial norte hasta el límite del sector para conectar con los nuevos suelos industriales.

Se destinarán las parcelas centrales asignadas al ayuntamiento a espacios libres de uso público con la superficie establecida en el Plano de Ordenación Completa, en compensación de los suelos de espacios libres.

Se preverá una vía de servicio en paralelo a la carretera de Écija según se establece en el Plano de Ordenación Completa.

PLANEAMIENTO NECESARIO:

Modificación del Plan Parcial

OBSERVACIONES:

Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.

PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

NOMBRE:	"Ampliación Garrotal"	CÓDIGO:	SUT/PPI-6
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPI-6

ORDENACIÓN REGULADORA:

Plan Parcial PPI-6 "Ampliación Garrotal"

CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:

SUPERFICIE (m2):	239391
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:	
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2):	
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. GENERAL SIPS (m2):	
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2	24457
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. LOCAL SIPS (m2):	9613
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):	
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	0,56 m2t/m2s
EDIF. TERCIARIA (m2t):	
Nº VIVIENDAS:	

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.

PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

NOMBRE:	"Ampliación Garrotal"	CÓDIGO:	SUT/PPI-6
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPI-6

ORDENACIÓN REGULADORA:

Plan Parcial PPI-6 "Ampliación Garrotal"

CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:

SUPERFICIE (m2):	239391
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:	
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2):	
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. GENERAL SIPS (m2):	
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2	24457
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. LOCAL SIPS (m2):	9613
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):	
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	0,56 m2t/m2s
EDIF. TERCIARIA (m2t):	
Nº VIVIENDAS:	

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.

PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

NOMBRE:	"Greco"	CÓDIGO:	SUT/PPR-1
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPR-1

ORDENACIÓN REGULADORA:

Plan Parcial PPR-1 "Greco"

CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:

SUPERFICIE (m2):	34500
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:	
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2):	
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. GENERAL SIPS (m2):	
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2	3732
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. LOCAL SIPS (m2):	2333
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):	1 m2t/m2s
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	
EDIF. TERCIARIA (m2t):	
Nº VIVIENDAS:	204

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.

Sistema General Educativo adscrito según modificación NNSS

PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

NOMBRE:	"Carretera Ramolino"	CÓDIGO:	SUT/PPR-4
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPR-4

ORDENACIÓN REGULADORA:

Plan Parcial PPR-4 "Carretera Ramolino", NNSS 1992

CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:

SUPERFICIE (m2):	47704
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:	
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2):	
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. GENERAL SIPS (m2):	
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2	6590
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):	
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):	
SIST. LOCAL SIPS (m2):	7700
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):	0,8 m2t/m2s
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	
EDIF. TERCIARIA (m2t):	
Nº VIVIENDAS:	270

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.

PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

5. AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NOMBRE:	SUNS NORTE 1	CODIGO:	SUNS/NO-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO Superficie bruta Has.: 28

USOS INCOMPATIBLES:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:	10 Has.
Número máximo de Sectores:	2
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	
Una vez ejecutados los siguientes sectores:	Ejecutados al menos el 50 % de los sectores SUS/NO-5,SUS/NO-6, SUS/NO-7 y SUS/NO-8.
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:	

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN YCUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:
Mínimo 10% superficie total del área
Alrededor del cementerio

Sistema General de Equipamiento:
Ampliación cementerio (7000 m2)
Ampliación hasta la variante del SGEQ-1(19.000 m2)

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:

NOMBRE:	SUNS NORESTE 1	CODIGO:	SUNS/NE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO Superficie bruta Has.: 28

USOS INCOMPATIBLES:

Residencial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:	7 Has.
Número máximo de Sectores:	3
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	
Una vez ejecutados los siguientes sectores:	
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:	

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN YCUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:

NOMBRE: SUNS NORESTE 2	CODIGO: SUNS/NE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO Superficie bruta Has.: 23

USOS INCOMPATIBLES:

Residencial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 7 Has.

Número máximo de Sectores: 2

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:

Córdoba, 3 de octubre de 2005.- El Delegado, Francisco García Delgado.

6. PLAN INTERMUNICIPAL EL ACEBUCHAL

PLAN INTERMUNICIPAL "EL ACEBUCHAL"

NOMBRE: "El Acebuchal"

TÉRMINOS MUNICIPALES AFECTADOS: Palma del Río-Hornachuelos

Superficie del Plan en el término municipal de Palma del Río: 312.200 m²

Superficie de urbanización residencial semiconsolidada: 223.150 m²

Superficie de cesiones materializadas en parque periurbano: 89.050 m²

OBJETIVOS:

Regularizar la situación de la urbanización El Acebuchal en cuanto a su ordenación urbanística, condiciones de urbanización y todas las cesiones de suelo producidas de forma anticipada por acuerdo con ambos municipios sobre el actual ámbito del parque periurbano "Los Cabezos". Dichas cesiones anticipadas han dado lugar a la aparición del parque periurbano y a su uso y dominio públicos.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico