

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 1 de febrero de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2 de octubre de 1997, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas subsidiarias de Castillo de Locubín.

La revisión de las normas subsidiarias de Castillo de Locubín fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2 de octubre de 1997. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, el 25 de octubre de 1997.

El citado instrumento de Normas subsidiarias (revisión) de Castillo de Locubín fue inscrito, con fecha de 27 de julio de 2010, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación con el número 4318.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los Ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico local.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía las Normas subsidiarias de planeamiento de Castillo de Locubín aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2 de octubre de 1997, en los términos que se contiene en el siguiente Anexo I.

ANEXO I**NORMAS URBANÍSTICAS DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBÍN****NORMAS URBANÍSTICAS****TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL (ARTS. 1-27)**

- Capítulo 1. Ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza de las NN.SS. (arts. 1-3).
- Capítulo 2. Ámbito temporal de aplicación, período de vigencia, causas de modificación y revisión de las NN.SS. (arts. 4-7).
- Capítulo 3. Clasificación del suelo (arts. 8-15).
- Capítulo 4. Calificación del suelo (arts. 16-18).
- Capítulo 5. Sistemas Generales (arts. 19-25).
- Capítulo 6. Interpretación de los documentos (arts. 26-27).

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (ARTS. 28-39)

- Capítulo 1. Función Social de la Propiedad (arts. 28-39).

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN (ARTS. 40-85)

- Capítulo 1. Carreteras y caminos (arts. 40-52).
- Capítulo 2. Redes de energía eléctrica (arts. 53-56).
- Capítulo 3. Aguas y sus cauces (arts. 57-60).
- Capítulo 4. Flora y Fauna (arts. 61-63).
- Capítulo 5. Medio Ambiente (arts. 64-77).
- Capítulo 6. Patrimonio Histórico Artístico (arts. 78-85).

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE (ARTS. 86-105)

- Capítulo 1. Definición y ámbito territorial (arts. 86-87).
- Capítulo 2. Normativa general para el suelo no urbanizable de protección especial (arts. 88-91).
- Capítulo 3. Normativa complementaria para el suelo no urbanizable de protección especial (arts. 92-95).
- Capítulo 4. Disposiciones generales referidas al suelo no urbanizable común (arts. 96-102).
- Capítulo 5. Núcleo de población. Definición (arts. 103-105).

TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (ARTS. 106-113)

- Capítulo 1. Ámbito territorial (arts. 106).
- Capítulo 2. Régimen urbanístico y de gestión (arts. 107-113).

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO (ARTS. 114-233)

- Capítulo 1. Definiciones (arts. 114-118).
- Capítulo 2. Uso de la edificación (art. 119).
- Capítulo 3. Régimen general del suelo urbano (arts. 120-121).
- Capítulo 4. Desarrollo y ejecución de las normas en suelo urbano (arts. 122-127).
- Capítulo 5. Terminología (art. 128).
- Capítulo 6. Condiciones generales de la edificación (arts. 129-151).
- Capítulo 7. Condiciones particulares de la edificación de uso residencial (arts. 152-155).
- Capítulo 8. Condiciones particulares de la edificación de uso industrial (art. 156).
- Capítulo 9. Condiciones particulares de la edificación de uso equipamiento comunitario (arts. 157-162).
- Capítulo 10. Condicionantes particulares de la edificación de uso de comunicaciones, servicios urbanos e infraestructuras y espacios libres (art. 163).
- Capítulo 11. Condiciones de ordenación para la edificación (arts. 164-215).
- Capítulo 11 (bis.) Obras en edificios fuera de ordenación (art. 216).
- Capítulo 12. Características de las obras de urbanización que se ejecuten (arts. 217-231).
- Capítulo 13. Desarrollo del Planeamiento en suelo urbano (arts. 232-233).

TÍTULO VII. NORMAS DE CATALOGACIÓN (ARTS. 234-248)

- Capítulo 1. Condiciones generales (arts. 234-238).
- Capítulo 2. Tipos de obras (arts. 239-244).
- Capítulo 3. Condiciones de protección (arts. 245-248).
- Capítulo 4. Catálogo de bienes protegidos.

TÍTULO VIII. NORMAS ADMINISTRATIVAS (ARTS. 249-297)

- Capítulo 1. De las licencias (arts. 249-268).
- Capítulo 2. Inspección urbanística. Protección de la legalidad (arts. 269-273).
- Capítulo 3. Infracciones urbanísticas y su sanción (arts. 274-277).
- Capítulo 4. Derecho de acción pública (arts. 278-297).

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL (ARTS. 1-27)

CAPÍTULO 1

Ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza de las NN.SS. (arts. 1-3)

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el término municipal de Castillo de Locubín (Jaén).

Artículo 2. Objeto.

De acuerdo con el artículo 91.b) del R.P., las presentes NN.SS. regularán el desarrollo urbanístico del término municipal de Castillo de Locubín, y tendrán por objeto clasificar el suelo de urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano y apto para urbanizar fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 3. Naturaleza.

Las NN.SS. participan de la misma naturaleza que los planes urbanísticos en cuanto instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Las NN.SS. de Planeamiento aparecen reguladas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el marco del Título III «Planeamiento Urbanístico del Territorio» y dentro del mismo, en el Capítulo I «Clases de Planes de Ordenación».
- Las NN.SS. se desarrollan dentro de los límites señalados por la ley para los planes de ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: estudios de detalle, planes parciales, planes especiales y proyectos de urbanización.
- Clasifican y califican suelo pudiendo programar nuevos desarrollos urbanos.
- Se tramitan y aprueban en principio por el mismo procedimiento que los planes.

CAPÍTULO 2

Ámbito temporal de aplicación, período de vigencia, causas de modificación y revisión de las NN.SS. (arts. 4-7)

Artículo 4. Vigencia de las Normas.

Estas normas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el BOP, en los términos del artículo 131 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y art. 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de 28 de noviembre de 1986.

Tendrán vigencia indefinida (art. 125 del Texto Refundido de la Ley del Suelo) o en cualquier caso hasta cuando concorra alguno de los supuestos de revisión citados a continuación.

Artículo 5. Revisión de las NN.SS.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida de las presentes Normas Subsidiarias; en los términos del artículo 125 del Texto Refundido de la L.S. y art. 160 del Reglamento de Planeamiento y hasta la aprobación en su caso de un Plan General de Ordenación Urbana, deberá procederse obligatoriamente a la revisión de las mismas cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.

- Por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto a las NN.SS. tipo propuestas.
- Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano apto para urbanizar o no urbanizable.
- Por afección de un territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de estas NN.SS.

Artículo 6. Modificación de las NN.SS.

Se podrán modificar las NN.SS. en los términos del artículo 128 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de nuevos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

De esta forma, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de estas Normas.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia de las Normas Subsidiarias.

Artículo 7. Seguimiento y desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones de las Normas, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en estas Normas, se recomienda a los Ayuntamientos que anualmente realicen un estudio donde se analice la adecuación de las Normas y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento urbano, la urbanización del suelo apto para urbanizar, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, las prioridades así como la evolución del modelo territorial implantado.

Dicho documento servirá de base a los Ayuntamientos para la iniciación tanto de Modificaciones o de la Revisión de las Normas si hubiere lugar a ello.

CAPÍTULO 3

Clasificación del suelo (arts. 8-15)

Artículo 8. Definición.

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

Artículo 9. Clases de Suelo en función del régimen urbanístico.

A partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, el territorio comprendido en el término municipal de Castillo de Locubín (Jaén), queda clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable.

Artículo 10. Suelo Urbano.

Se define como Suelo Urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación de las presentes NN.SS. (a escala 1:2.000, careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas que tendrán únicamente valor indicativo).

Esta constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones (simultáneo o alternativamente):

- Los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- Los terrenos que sin estar urbanizados están comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, en conformidad con el artículo 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 11.

En el suelo urbano, las NN.SS. definen la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que estimen necesarias, estableciendo los usos correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Uso privado edificable.

Artículo 12. Suelo apto para urbanizar.

El Suelo Apto Para Urbanizar corresponde a aquella parte del terreno municipal que siendo exterior a la delimitación de suelo urbano, permite, por sus características, el proceso de urbanización.

Artículo 13.

En el suelo apto para urbanizar, estas NN.SS. definen y delimitan las áreas que deberán ser ordenadas mediante la redacción de Planes Parciales, adjudicándoles una edificabilidad y ocupación, además de unas condiciones de entorno.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículos 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento y su anexo.

Artículo 14. Suelo No Urbanizable.

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, mantiene en potencia su destino actual; y por tanto no son clasificados como suelo urbano en las actuales NN.SS.

Artículo 15.

En el suelo no urbanizable, las NN.SS. contienen además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de protección especial.
- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 4

Calificación del suelo (arts. 16-18)

Artículo 16. Definición.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un uso y una intensidad a un ámbito territorial determinado.

Artículo 17. Factores que determinan la calificación: Uso e intensidad.

El «uso» del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en las presentes NN.SS.

La «intensidad» se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas «zonas» o «parcelas» comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal.

Artículo 18.

Las Normas Subsidiarias de Castillo de Locubín comprenderán las zonas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

- En Suelo Urbano.
 - Espacios libres de uso y dominio público; que comprenden las zonas verdes, plazas, zonas de estancia.
 - Equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, etc.
 - Residencial.
 - Industrial.
- En Suelo Apto para Urbanizar.

Como se traduce de su propia definición, al ser una ampliación del suelo urbano, los usos a ubicar en aquel serán análogos a los de éste, si bien, con algunas matizaciones, al poder planificarse en conjunto

- En Suelo No Urbanizable.

Se establecen distintas zonas en función del grado de protección a que se somete.

CAPÍTULO 5

Sistemas Generales (arts. 19-25)

Artículo 19.

Constituyen los Sistemas Generales (según el Texto Refundido de la L.S. en su artículo 70 y el R.P. en sus artículos 25 y 26) los «elementos determinantes del desarrollo urbanístico» que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que las presentes NN.SS. prevén la asignación de suelo en la forma y cuantía previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 20.

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la presentación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

00297346

Artículo 21.

Los sistemas generales regulados y previstos por estas Normas Subsidiarias, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 25 y 55 del R.P.:

- a) S.G. de Comunicaciones.
- b) S.G. de Espacios Libres.
- c) S.G. de Equipamientos.
- d) S.G. de Servicios Urbanos.

Artículo 22.

El Sistema General de Comunicaciones está integrado por el Sistema Viario.

Artículo 23.

El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso público y no edificables. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

Artículo 24.

El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público aunque su gestión pueda ser confiada al sector privado.

Esta integrado por los equipamientos de ámbito municipal; los usos admitidos son:

- a) Educativo.
- b) Deportivos.
- c) Sanitarios y Asistenciales.
- d) Social y Administrativos.

Artículo 25.

El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes...

CAPÍTULO 6**Interpretación de los documentos (arts. 26-27)****Artículo 26.**

Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los Planos de Ordenación, que tendrán prioridad frente a cualquier otro documento de las NN.SS.

Artículo 27.

Las condiciones de edificación de las Normas Subsidiarias se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

TÍTULO II**RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (ARTS. 28-39)****CAPÍTULO 1****Función Social de la Propiedad (arts. 28-39)****Artículo 28. Delimitación del derecho de propiedad.**

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en los artículos 5 a 8 del Texto Refundido de la L.S., de cuyo contenido resulta que:

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptible de adquisición y condiciona su ejercicio.
2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la ley define.
3. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las leyes.
4. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 29. Derechos y deberes de los propietarios.

Según establece el artículo 19 del Texto Refundido de la L.S. la aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y los plazos previstos siguientes: 4 años a contar desde la aprobación del presente planeamiento, en suelo urbano y desde la delimitación de la unidad de ejecución en suelo urbanizable.

Este conjunto de deberes y derechos básicos de los propietarios viene regulado en los artículos 20 a 45 del Texto Refundido de la L.S.

En relación al primer aspecto quedan perfectamente definidos en el artículo 20 del Texto Refundido de la L.S. en donde se establece que:

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

1. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
2. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
3. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
4. Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.
5. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de una serie de facultades o derechos urbanísticos, a edificar y a la edificación, conforme a la legislación contenida en los artículos 23 a 41 del mencionado Texto Refundido.

Las valoraciones de terrenos y las expropiaciones se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en los Título II y V, respectivamente, del mencionado Texto Refundido.

De conformidad con la disposición adicional primera 3, segunda parte del Texto Refundido de la L.S., la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar no serán aplicables en este municipio.

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador; se sirve con los mismos al fin social de la propiedad. Cuando se plantee la cuestión de un propietario incumplidor, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada «expropiación-sanción», que aparta al susodicho propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que le sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez redactados los documentos para el aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o modificaciones de estructura, tendrá que consultar con las Normas vigentes y atenerse a lo dispuesto en ellas.

De conformidad con la disposición adicional primera 3 y el artículo 17 del Texto Refundido de la L.S., el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno situado en Suelo Apto para Urbanizar será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por el artículo 97 de dicho Texto Refundido.

En Suelo Urbano, el aprovechamiento urbanístico susceptible de aportación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

Artículo 30. Patrimonio Municipal del suelo.

Los Ayuntamientos deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un Patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo (art. 276 del Texto Refundido de la L.S.).

Artículo 31. Aprovechamiento del suelo; Valor Inicial y Valor Urbanístico.

Utilizamos los términos valor inicial y valor urbanístico para determinar el régimen de valoración de terrenos en orden a las indemnizaciones a que hubiera lugar por las determinaciones de estas Normas.

El Valor Inicial del suelo se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística, salvo cuando se trate de suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso, según la legislación urbanística aplicables se tasarán agregando al valor inicial del terreno el 25% del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, el coste de la conversión del terreno en solar (artículos 48 y 49 del Texto Refundido de la L.S.).

El Valor Urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter, que en el momento de practicarse la valoración se hubieran adquirido.

En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico, el inicial, calculando según lo establecido anteriormente, si éste fuera superior.

Cuando hablamos del conjunto de derechos o facultades urbanísticas, nos referimos al derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y a la edificación.

Artículo 32. Zonas.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, la figura de planeamiento divide a cada una de las categorías de suelo (urbano, apto para urbanizar y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las «zonas» están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas antes de cada zona, para así establecer una graduación en la edificabilidad.

Artículo 33. Reglas para la precisión de los límites de zonas.

La precisión de los límites de las zonas realizadas en la Figura de Planeamiento respetará las siguientes reglas:

- No alterará la superficie de la zona delimitada en los planos delimitados a escala 1/2.000 en más de un 7%.
- No alterará sustancialmente la forma de las zonas, áreas, unidades de actuación.
- Cuando la delimitación efectuada sea coincidente con alineaciones fijas de edificios o límites de zonificaciones anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen en la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Especiales, etc.) podrán corregir los límites de las zonas (en los términos antes expresados) cuando se trate de:

- Alineaciones o líneas de edificación actuales.
- Características topográficas del terreno.
- Límites de propiedades.
- Existencia de arbolado, vegetación u otros elementos regulares, arqueológicos, artísticos o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

Artículo 34. Estudios de detalle.

Se formularán, redactarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para fijar alineaciones y rasantes y/o para ordenar volúmenes según lo dispuesto en el artículo 91 del Texto Refundido de la L.S. y artículo 65 del R.P.

El estudio de detalle no alterará la zonificación ni la edificabilidad propuesta, para cada unidad de actuación, por estas NN.SS.

Así mismo, contendrá las determinaciones necesarias para el fin pretendido, sin variar ni modificar las propuestas en la figura de rango superior que la propone.

Artículo 35. Planes especiales en suelo urbano.

Cuando por la complejidad de la zona delimitada debido a su topografía, ubicación u otros condicionantes, no se pueda ordenar directamente por estas NN.SS., se redactarán Planes Especiales en Suelo Urbano que, sin modificar las determinaciones generales de la Figura de rango superior, podrán zonificar y dar usos a los terrenos, comprendidos en el polígono o unidad de actuación.

Artículo 36. Planes especiales de reforma interior.

Cuando sea necesario llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos, se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Reforma Interior (artículo 85 del Texto Refundido de la L.S.).

Artículo 37. Planes parciales.

En suelo apto para urbanizar, las NN.SS. delimitarán áreas aptas para la urbanización, que preveen nuevos desarrollos urbanísticos y que se desarrollarán mediante la redacción de Planes Parciales de Ordenación.

Serán las NN.SS. las que dispongan las determinaciones generales y aprovechamientos a aplicar por ese Plan Parcial.

Artículo 38. Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en las Normas (referente a cesiones, etc).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro de la unidad reparcelable, se cumpla el principio de la «justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística».

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por las Normas que corresponde a los propietarios de las mismas.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- Cuando las Normas se ejecuten por el sistema de compensación o expropiación, ya que estos sistemas de actuación la llevan implícita.
- Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

1. Los propietarios de terrenos afectados.
2. Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
3. Los arrendatarios rústicos y urbanos.
4. Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación.

El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos citados en el art. 83 R.G.U.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

Alternativamente a lo anterior, se arbitra la posibilidad de liberar el suelo como de uso público en las normas mediante el proceso expropiatorio, siguiendo lo estipulado en los artículos 197 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 39. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones del planeamiento general y, en suelo apto para urbanizar, la realización material de los propios de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

En todo caso, los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en estas Normas, en cuanto a obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación, ni modificar las determinaciones de las Normas que desarrollen o ejecuten.

1. Contenido.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Memoria constructiva y de cálculo de cada uno de los servicios implantados.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Las obras de urbanización a desarrollar en dichos proyectos serán:

a) Del Polígono o unidad de actuación.

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres (incluyendo soluciones para la supresión de barreras arquitectónicas).
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.
- Red de Telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

A estas obras, pueden añadirse las correspondientes a los servicios que se consideren necesarios

b) De conexión del polígono o unidad de actuación con la red urbana:

- Resolución del enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad.
- Acreditación de que estos servicios generales de la ciudad tienen capacidad suficiente para atender la demanda derivada de los del polígono o unidad de actuación.

2. Formulación y aprobación.

La redacción de los proyectos de urbanización corresponde a la Administración, salvo que se ejecute por el Sistema de Compensación, en cuyo caso correrá a cargo de la Junta de Compensación.

El plazo de Aprobación Definitiva de los proyectos de urbanización será de tres meses desde su aprobación inicial transcurrido este plazo sin comunicar la presente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública (artículo 119.3 del Texto Refundido de la L.S.).

El procedimiento ordinario para la tramitación es el siguiente:

- Aprobación inicial de la Corporación u Organismo que la acuerde.
- Audiencia de la Corporación Local si el proyecto no ha sido aprobado inicialmente por dicha Entidad.
- Exposición al público durante el plazo de 15 días.

- Aprobación definitiva por el Órgano que hubiera otorgado la aprobación inicial, dentro del plazo de tres meses desde la aprobación inicial, siempre que en ese plazo se hubiera producido el trámite de la exposición al público.
- Publicación del acuerdo aprobatorio en el BOP y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, Ideal.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN (ARTS. 40-85)

CAPÍTULO 1

Carreteras y caminos (arts. 40-52)

Artículo 40.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras (25/1988, de 29 de julio) (BOE de 30.7.88) y su Reglamento.

Artículo 41.

Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras convencionales como prescribe dicha ley.

Artículo 42.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras (convencionales en el caso que nos ocupa), sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

De la misma forma, también serán de dominio público las vías pecuarias, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a licencia urbanística.

Artículo 43.

Son elementos funcionales de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Artículo 44.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

00297346

Artículo 45.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el art. 42 de este Capítulo 1 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros, medidos desde las citadas aristas.

Artículo 46.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 47.

La zona de afectación de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m medidas desde las citadas aristas.

Artículo 48.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 49.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 50.

La línea límite para la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes; se sitúa en 25 m de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Artículo 51.

Los tramos de estas carreteras que discurran por suelo clasificado de urbano en las presentes Normas Subsidiarias se considerarán «tramos urbanos»; considerándose «travesía» la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

Artículo 52.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde a los Ayuntamientos, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

CAPÍTULO 2**Redes de energía eléctrica (arts. 53-56)****Artículo 53.**

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre de 1966, sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1976, sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

Artículo 54.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

Artículo 55.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:
 - $d = 3.3 + v / 100$ m, con un mínimo de 5 m
- Bosque, árboles y masa de arbolado:
 - $d = 1.5 + v / 100$ m, con un mínimo de 2 m

Siendo «v» la tensión expresada en kV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal.

Artículo 56.

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y obligatoriamente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

En los edificios declarados Bien de Interés Cultural y en los incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos de las presentes Normas Subsidiarias quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas. Cabe reseñar especialmente la prohibición de dichas fijaciones o grapeados dentro del Casco Histórico, el cual queda catalogado con el nivel de Protección Ambiental.

CAPÍTULO 3**Aguas y sus cauces (arts. 57-60)****Artículo 57.**

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, y regulación complementaria.

Se observará igualmente lo dispuesto en el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Artículo 58.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barranco, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

00297346

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad (excepto las previstas en el Decreto-ley 52/1962, de 29 de noviembre), que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua queda delimitada por una línea a 100 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Artículo 59.

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación de medio público hidráulico.

Artículo 60.

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

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

CAPÍTULO 4

Flora y Fauna (arts. 61-63)

Artículo 61.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957 (arts. 81 a 86), y Reglamento de 22 de febrero de 1962.
- Ley de Incendios Forestales, de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Caza, de 4 de abril de 1970 (arts. 8 a 15, 23 a 27, 29 a 33, y 40 a 48).
- R.D. 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre Determinadas Especies de Fauna Silvestre, y R.D. 3349/1983, de 30 de noviembre, sobre plaguicidas.
- Ley de Pesca Fluvial, de 20 de febrero de 1942.
- Decreto de 15.1.1954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de la Pesca).
- Decreto de 13.5.1953, sobre cauces protegidos por su interés piscícola.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley anterior D. 1279/1978, de 2 de mayo.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de octubre de 1967, y de 15 de junio de 1972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de 7 de octubre de 1983, sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- R.D. 439/90, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

00297346

- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/89, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca, y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 1 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas al respecto.
- Real Decreto 439/90, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y sus Reglamentos:
 - Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
 - Decreto 156/96, de 30 de abril, por el que aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.
 - Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
 - Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la calidad del aire de la CAA.
 - Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/96.
 - Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 62.

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

Artículo 63.

La instalación de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impida el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

CAPÍTULO 5

Medio Ambiente (arts. 64-77)

Artículo 64.

Además de las determinaciones contenidas en este Capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1972.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que la desarrolla.
- Prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de octubre de 1976.

- Decreto 2204/1975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, modificada por Decreto 3494/1964, de 5 de noviembre.
- Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación, del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobada por Orden de 15 de marzo de 1963.
- Ley de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos de 19 de noviembre de 1975.
- Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, artículo 42.3.a), b), c).
- R.D. Leg. 1163/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1975, sobre deshechos y residuos sólidos urbanos (BOR número 149, de 23 de junio).
 - R.D.L. 1302/1986, sobre evaluación de Impacto Ambiental.
 - Reglamento sobre Evaluación de Impacto Ambiental, de 5 de octubre de 1988.
 - Directiva de la CEE sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Ley 7/94, de 18 mayo, de Protección Ambiental, y sus Reglamentos:
 - Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
 - Decreto 156/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.
 - Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
 - Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la calidad del aire de la C.A.A.
 - Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/96.
 - Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andalucía.

Artículo 65.

Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Artículo 66.

A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones.

Artículo 67.

Quienes pretendan un aprovechamiento de recursos regulados por la Ley de Minas de 21 de julio de 1973, modificadas por la del 5 de noviembre de 1980, quedan obligados a realizar trabajos de restauración del espacio natural en los términos previstos en la siguiente legislación:

- R.D. 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.
- Orden de 20 de noviembre que desarrolla el anterior R.D.
- R.D. Leg. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación impacto Ambiental.

Artículo 68.

En lo que concierne a las explotaciones en marcha, el Ayuntamiento requerirá a sus titulares para que presenten un Proyecto de Restauración del Espacio Natural afectado por las actividades mineras que estará compuesto por:

1. Información detallada sobre el lugar previsto para las labores mineras y su entorno, incluyendo, como mínimo, las siguientes especificaciones:

a) Descripción del medio físico, con referencia a la geología, hidrología, hidrogeología, climatología, superficie vegetal, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.

b) Definición del medio socio-económico, que incluya la relación de usos y aprovechamientos preexistentes, propiedades, obra de infraestructura, instalaciones y regímenes jurídicos especiales, en su caso aplicables a la zona.

c) Descripción de las características del aprovechamiento minero previsto así como de sus servicios e instalaciones.

d) Planes y documentación relativos a los aspectos contemplados en los párrafos anteriores.

2. Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado por el aprovechamiento o explotación, conteniendo, como mínimo:

a) Acondicionamiento de la superficie del terreno, ya sea vegetal o de otro tipo.

b) Medidas para evitar una posible erosión.

c) Protección del paisaje.

d) Estudio del impacto ambiental de la explotación sobre los recursos naturales de la zona y medidas previstas para su protección.

e) Proyecto de almacenamiento de los residuos mineros que genere y sistemas previstos para el deterioro ambiental por este concepto.

3. Calendario de ejecución y coste estimado de los trabajos de restauración.

Artículo 69.

El Plan de Labores que anualmente se realiza en cada explotación minera, incluirá dentro del capítulo relativo al estudio del impacto ambiental un informe sobre la adecuación del mismo al Plan de Restauración del Espacio Natural, con indicación expresa de las posibles modificaciones del mismo y las medidas protectoras previstas.

Artículo 70.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc.. y que además tengan la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa; estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección Integral y Especial en suelo no urbanizable.

La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, aparte de las sanciones correspondientes según la legislación sectorial pertinente.

Artículo 71.

Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel. En todo caso, esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.

Artículo 72.

En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 m a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

Artículo 73.

Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 74.

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

Artículo 75.

En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 76.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típico o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- En consecuencia no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metafórico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

- Las naves y demás edificaciones industriales situadas en Suelo No Urbanizable, se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje típico y rural del municipio.

Artículo 77. Anuncios y carteles.

- En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos. No sobresaldrán, en ningún caso más de un metro de fachada, y sus proyecciones verticales sobre la acera no rebasarán la anchura de las mismas.

- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña,..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.

- En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose

la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

- No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

CAPÍTULO 6

Patrimonio Histórico-Artístico (arts. 78-85)

Artículo 78. Legislación aplicable.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas Subsidiarias será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes normas:

- Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 571/1963, de 13 de marzo, que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.

Artículo 79.

Los Ayuntamientos garantizarán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto los Ayuntamientos cooperarán con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran.

Artículo 80.

En cumplimiento del artículo anterior se han delimitado en los planos correspondientes de Clasificación y Calificación del Suelo los cascos históricos de Castillo de Locubín y Ventas del Carrizal mediante la denominación «Suelo Urbano sometido a conservación» y quedando, además catalogado con el nivel de protección ambiental con objeto de garantizar que las obras de reforma o las edificaciones de nueva planta se adecuen de manera especial a las características volumétricas, de composición de materiales y de colorido al entorno donde se ubiquen y respeten las invariantes tipológicas de la arquitectura tradicional de dichas poblaciones.

Artículo 81.

Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar, ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. Los Ayuntamientos cuidarán especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Artículo 82.

En los monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Artículo 83.

La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a la que hace referencia este apartado dependerá de la solución o caducidad del expediente incoado.

Artículo 84.

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo 245 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, cada Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 85.

Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Artístico llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiendo ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración cultural competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización de la administración cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

TÍTULO IV

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE (ARTS. 86-105)

CAPÍTULO 1

Definición y ámbito territorial (arts. 86-87)

Artículo 86.

De acuerdo con el art. 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, constituye Suelo No Urbanizable aquel que queda sin clasificación específica una vez efectuada la delimitación del Suelo Urbano, del Suelo Apto para Urbanizar y aquellos otros que las NN.SS determinen otorgarles una Protección Especial.

00297346

Artículo 87.

Las presentes NN.SS. diferencian dentro de la clasificación de suelo no urbanizable las siguientes categorías:

A. Suelo no urbanizable de protección especial: Son espacios que por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos, ecológicos, culturales y científicos, o bien por su función territorial ha de ser objeto de una protección a fin de impedir la degradación de dichos valores ambientales.

Dentro de esta categoría se han establecido las siguientes subdivisiones atendiendo a los valores de cada uno de estos espacios:

- Suelo no urbanizable de protección especial compatible: Afecta, entre otros, a los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, como Complejos Serranos de Interés Ambiental que pertenecen al término municipal de Castillo de Locubín. Para ellos se propone una normativa coincidente básicamente con la expuesta en dicho Plan Especial. Los espacios delimitados son los siguientes:
 - Cuerdas del Castillo y Majanillos.
 - Sierra Alta y de La Pandera.
 - Sierra de San Pedro.
 - Cerro del Agua.
- Suelo no urbanizable de protección de la vega: Este espacio abarca las vegas del río San Juan y arroyos adyacentes, son unos terrenos donde los usos agrícolas tradicionales ofrecen una serie de valores culturales y paisajísticos de interés social y ambiental que han de ser objeto de protección a fin de evitar su degradación, y donde se pretende preservar su uso generalizado como huerto familiares.
- Suelo no urbanizable de protección paisajística: Comprende la falda del Cerro de la Nava, es un espacio de topografía abrupta, fuertes pendientes y escarpes que contrasta con el marco donde se inserta a cuya alteración afectaría al entorno paisajístico donde se enmarca Castillo de Locubín.
- Suelo no urbanizable de protección: Paraje singular. Aparece localizado esta figura en el Nacimiento del Río San Juan queda protegido no solo, por sus valores medioambientales, sino también por ser un espacio recreativo para uso y disfrute de los vecinos del municipio, ya que ofrece grandes posibilidades para el desarrollo de actividades de ocio y esparcimiento.

B. Suelo no urbanizable común: Engloba los terrenos que no resulten necesarios para el crecimiento urbano previsto.

CAPÍTULO 2

Normativa general para el suelo no urbanizable de protección especial (arts. 88-91)

Artículo 88.

En estos espacios de relevantes características valores naturalísticos y científicos, exigen la regulación de usos y actividades para evitar la transformación o merma de los valores que se pretende proteger.

Es estos espacios se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, excepto aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos y compatibles con el mantenimiento de las características y valores a preservar.
- b) La construcción de viviendas de uso residencial de nueva planta.
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza y depósitos de chatarra.
- d) Las instalaciones publicitarias, vallas, símbolos e imágenes conmemorativas, excepto aquellas de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando no supongan un deterioro del paisaje.
- e) Aeropuertos y helipuertos.

f) La tala de árboles a efectos de transformación del suelo o destrucción de cualquier elemento de la cubierta vegetal o de los horizontes superficiales del suelo.

En estos espacios se consideran usos compatibles:

a) Los usos didácticos o científicos; en el caso de exigir instalaciones de cualquier tipo, temporales o permanentes, deberán estar previstas en un plan o proyecto específico que estará sujeto a licencia urbanística municipal.

b) Las obras de infraestructura de promoción pública previa realización de un Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Administración competente en la materia e incluido en el Proyecto de Obras correspondiente, sujeto así mismo a licencia urbanística municipal.

c) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado será requisito indispensable de Impacto Ambiental que será informado por la Administración competente en la materia e incluido en el proyecto de obras correspondiente, sujeto así mismo a licencia urbanística municipal.

d) La construcción de caminos y pistas forestales que sean necesarias para la explotación y gestión del monte, siempre que no sean abiertos al tráfico general.

e) La realización de obras ligadas a la prevención y control de incendios.

f) Las actuaciones de carácter turístico-recreativas e instalaciones públicas que singulares o temporales que no supongan alteración de la cubierta arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos y que estén previstos en un plan o proyecto específico que estará sujeto a licencia urbanística municipal.

Artículo 89.

La normativa sobre parcelación prohíbe las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de las NN.SS.

Según el art. 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo se considerará que constituyen parcelación los siguientes supuestos:

a) La división simultánea del suelo en lotes o porciones que por sus características, delimitación por viales de nueva creación o por implantación de servicios comunes, pueda originar un núcleo de población y vulnerar previsiones de planeamiento.

b) Las segregaciones o divisiones de fincas cuando estas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos existentes en el proyecto.

c) Cuando se divida simultáneamente una finca rústica, con condiciones de tamaño y descripción que, suponga una modificación del uso de la finca matriz de la que proceden

d) Las segregaciones o cualquier acto de división de fincas en el suelo no urbanizable requerirán licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad, a tal efecto, los Notarios y Registradores exigirán la preceptiva licencia municipal previa a la inscripción.

Artículo 90.

Las presentes NN.SS. de Castillo de Locubín determinan la unidad mínima de cultivo para su término municipal al objeto de proteger su estructura parcelaria.

Esta unidad mínima de cultivo se considera de 2.500 m² para el suelo no urbanizable de protección especial de la vega, mientras que para el resto de suelo catalogado como no urbanizable, bien especial o común, se estipula 10.000 m².

Artículo 91.

Para conseguir la protección de los recursos naturales además del cumplimiento de la normativa general y específica dictada por las presentes NN.SS., será de aplicación las Normativas Sectoriales que afecten a cada uno de los recursos del medio: Ley de Aguas, Ley Agraria, Ley de Carreteras, etc.

CAPÍTULO 3

Normativa complementaria para el suelo no urbanizable de protección especial (arts. 92-95)

Artículo 92.

Los espacios catalogados en el epígrafe de Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible: Cuerdas del Castillo y Majanillas, Sierra de la Pandera, Sierra de San Pedro y Cerro del Agua, quedan incluidos según las categorías del Plan Especial de Protección del Medio Físico como Complejos Serranos de Interés Ambiental. Para estos espacios de gran riqueza arbórea y arbustiva autóctona, paisajística y en general de gran riqueza faunística, se ha articulado una reglamentación complementaria de usos y actividades prohibidas y compatibles.

En estos espacios se prohíbe:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y relleno.
- c) La construcción de viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o las de servicio público o las de guardería.
- d) El vallado de las fincas.

Artículo 93.

La vega del Río San Juan y arroyos adyacentes presentan una singularidad agraria suficiente para que sea catalogada dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la Vega. Sus determinantes geográficos, paisajísticos, los usos y estructuras agrarias tradicionales hacen de estas vegas unos lugares de interés social y ambiental dignos de protección específica.

En todos estos espacios se prohíbe:

- a) Actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias agropecuarias.
- c) Las actividades recreativas, excepto las no permanentes y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a sanidad y defensa.

Se consideran usos compatibles:

a) Las obras encaminadas a mantener y mejorar las cualidades y valores de la zona, especialmente las dirigidas a mantener y recuperar su productividad.

b) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos agrarios. Cuando se trate de obras de desmonte, aterrazamientos y vertederos de residuos sólidos agrícolas será requisito imprescindible la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las instalaciones industriales agropecuarias de transformación y sus respectivas infraestructuras de servicios. La demanda de este tipo de industrias deberá llevar una mejora de las explotaciones de los recursos y una cuantificación positiva de los aspectos que emanan directamente de estas futuras instalaciones. La solicitud de implantación de estas industrias deberá ser sometida a la aprobación directa por parte del pleno municipal, a partir de su aprobación los requisitos posteriores para su desarrollo son:

- Posibles alternativas.
- Valoración económica.
- Valoración medioambiental y medidas correctoras sobre los deterioros que pueda causar la instalación.
- Materiales y maquinaria que se empleará.
- Descripción del proceso industrial a llevar a cabo.
- Puestos de trabajo que se generan.
- Accesos a la instalación.
- Servicios de infraestructura.
- Presupuesto de la instalación.

Condiciones de la edificación:

- Superficie de parcela que garantice la ocupación máxima del 25% de la misma por el Proyecto.
- El volumen permitido será el 0,25, en el que quedarán incluidas las propias instalaciones y la vivienda para guardería.
- Diseño de la instalación acorde con el medio donde se ubica.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas vinculadas con el medio rural y la producción agraria, cuyos proyectos deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e) La rehabilitación de las edificaciones rústicas existentes. La rehabilitación se llevará a cabo previa solicitud de licencia y adecuándose a las siguientes condiciones:

Condiciones de la edificación:

- La superficie máxima construida es la existente, no se permitirán las ampliaciones de estas edificaciones.
- La tecnología de la edificación es la tradicional de la zona.
- Cubierta a 1 o más aguas de teja árabe.
- Parámetros exteriores enfoscados o pintados en blanco.
- Altura máxima: 2 plantas más torre si la hubiera.

Documentación para la obtención de la licencia:

- Plano de situación.
- Plano de la parcela y ubicación de la edificación en ella.
- Descripción detallada del estado actual, con levantamiento de planos acotados y reportaje fotográfico.
- Proyecto suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- El proyecto deberá contemplar los servicios de infraestructura con que cuenta la parcela y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.
- Justificación documental de la superficie de parcela y de la edificación, escritura de propiedad, inscripción en el Registro de la Propiedad, referencia catastral, etc.

Aquellas edificaciones no consideradas como rústicas y que se encuentren realizadas en el momento de la aprobación definitiva de las NN.SS. podrán realizar obras de rehabilitación en los anteriores términos, siempre que no conste expediente sancionador sobre ellas.

f) Las edificaciones agrícolas para aperos y almacén, estarán sometidas a la solicitud de licencia y ésta se otorgará según la superficie de la parcela:

- Para parcelas inferiores a 2.500 m²:

Condiciones de edificación son:

- La superficie máxima construida será del 3% de la parcela, con un límite de 50 m² construidos.
- Altura máxima: 3 metros al alero.
- Cubierta a una o más aguas de teja árabe.
- Paramentos exteriores enfoscados o pintados en blanco.
- La distancia de separación entre la edificación sus linderos estará comprendida entre 3 y 5 m.

Documentación para la obtención de la licencia:

- Escritura de propiedad y Registro de la finca acorde con el parcelario aprobado en las presentes NN.SS.
- Plano de situación.
- Ubicación de la edificación en la parcela.
- Proyecto de edificación realizado por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional.
- Condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela y soluciones técnicas adoptadas.

- Para parcelas superiores a 2.500 m²:

Condiciones de la edificación:

- La superficie máxima construida será del 2% con un límite de 70 m² construidos.
- Altura máxima: 4 metros al alero.
- Cubierta a una o más aguas de teja árabe.
- Paramentos exteriores enfoscados o pintados en blanco.
- La distancia de separación entre la edificación y sus linderos estará comprendida entre 3 y 5 m.

Documentación para la obtención de licencia:

- Escritura de propiedad y Registro de la finca acorde con el parcelario aprobado en las presentes NN.SS.
- Plano de situación.
- Ubicación de la edificación dentro de la parcela.

Presentada la documentación para la obtención de la licencia, el Ayuntamiento podrá modificar aquellos proyectos que supongan alteraciones en el uso al que está destinado la edificación.

Para la construcción de viveros e invernaderos deberán acogerse a la solicitud de licencia municipal que se otorgará según las siguientes condiciones:

Condiciones de la edificación:

- Superficie mínima de la parcela: 5.000 m².
- Superficie máxima destinada a vivero o invernadero: 100 m².
- Estructura portante.
- Cerramiento traslúcido a (no entoldado de plástico), quedan prohibidos los cerramientos opacos que puedan confundir a éstos con la edificación permanente de otros usos agrarios.
- Altura máxima: 4 metros.

Documentación para obtención de licencia:

- Plano de situación.
- Memoria descriptiva y valorada de la instalación.
- Plano de la parcela y ubicación de la instalación en ella.
- Proyecto suscrito por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- El Proyecto deberá contemplar las condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

h) Las edificaciones ganaderas destinadas a albergar ganado o al mantenimiento de tareas relacionadas con la ganadería. La construcción de estas edificaciones está sometida a la solicitud de licencia, otorgándose según las siguientes condiciones:

Condiciones de la edificación:

- Parcela mínima de 5.000 m².
- Ocupación en planta de la edificación respecto a la superficie total de la parcela inferior al 25%.
- La superficie construida será de 10 m²/cabeza de ganado vacuno o caballar. En el caso de otras cabañas ganaderas se deberá justificar la edificación propuesta en función de las cabezas previstas. Queda incluida en esta superficie la instalación de vivienda-guardería que precise la edificación ganadera.
- Altura máxima: 4 metros.
- Cubierta inclinada a 1 o más aguas de teja árabe.
- Paramentos enfoscados o pintados en color blanco.

Documentación para obtener la licencia:

- Plano de situación.
- Memoria descriptiva y valorada de la instalación.

- Plano de la parcela y ubicación de la instalación en ella.
- Proyecto suscrito por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- El Proyecto deberá contemplar las condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

En las parcelas donde existan ganaderías, se permitirá completar las edificaciones existentes hasta los módulos implicados para las ganaderías de nueva implantación, así como la reforma y mejora de las instalaciones existentes.

i) Las fincas se podrán vallar previa solicitud de licencia y con las siguientes condiciones:

- Doble hilada de bloques de hormigón o simplemente a ras de suelo.
- Postes metálicos cada 2 o 3 metros.
- Tela metálica de simple torsión.

j) Los usos residenciales ligadas a la explotación agraria, al entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el mundo rural, según las condiciones establecidas a continuación, en caso de su no cumplimiento la licencia será denegada cuando:

- La explotación a que está vinculada se sitúe a menos de 500 m en línea recta de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- La superficie de la explotación sea inferior a 10.000 m².

Artículo 94.

El Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística abarca la falda del Cerro de la Nava. Se distingue por ser un espacio de una notable singularidad paisajística apoyado en una fragilidad visual, incrementada por unas características topográficas abruptas que le otorgan una especial relevancia en su marco de localización.

En estos espacios se prohíbe:

- a) Las obras de desmonte, aterrazamiento o relleno.
- b) Cualquier tipo de edificación o construcción.
- c) Actividades extractivas de áridos, así como explotaciones mineras.
- d) La instalación o construcción de cualquier monumento o símbolo que altere el paisaje.

Artículo 95. Suelo no urbanizable de Protección: Paraje singular del Nacimiento del Río San Juan.

La catalogación del Nacimiento del Río San Juan se debe no sólo a la presencia de importantes elementos naturales, sino que además se suma la utilización por parte de los vecinos, de este espacio como una zona de ocio donde este uso turístico-recreativo aumenta el valor natural, cultural y pedagógico de este paraje.

En este espacio se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y compatible con el mantenimiento de los valores paisajísticos que se pretende proteger
- b) Las obras de aterrazamiento, desmonte o relleno.
- c) Actividades extractivas y explotaciones mineras.

Se consideran usos compatibles:

- a) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes.
- b) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con los valores ambientales de dicho espacio.

- c) Las construcciones de utilidad pública o interés social declaradas expresamente como tales.
- d) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
- e) La rehabilitación de todas las edificaciones existentes.
- f) La instalación de señales de información siempre que aparezcan integradas en el paisaje.

CAPÍTULO 4

Disposiciones generales referidas al suelo no urbanizable común (arts. 96-102)

Artículo 96.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable común están sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 15, 16 y 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y a todas las disposiciones particulares o generales que referentes a esta clase de suelo, dicte la Junta de Andalucía.

Artículo 97.

Los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable común son los que presentan una relación directa con las actividades agropecuarias. Los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable común no podrán ser objeto de utilidad o ser destinados a usos/actividades que impliquen la transformación de su naturaleza.

Artículo 98.

La unidad mínima de cultivo se considera de 10.000 m².

Artículo 99.

Las viviendas de tipo residencial de nueva planta quedan totalmente prohibidas.

Artículo 100.

Se admitirán únicamente aquellas construcciones relacionadas con las actividades agropecuarias. Dichas construcciones estarán sometidas a la solicitud de licencia y ésta se otorgará según la superficie de la parcela.

a) Edificaciones agrícolas para aperos o almacén.

- Para parcelas inferiores a 5.000 m².

Condiciones de la edificación son:

- La superficie construida será inferior al 1% de la parcela o a 20 m².
- Altura máxima: 3 metros al alero.
- Cubierta a una o más aguas de teja árabe.
- Paramentos exteriores enfoscados o pintados en blanco.

Documentación para la obtención de la licencia:

- Registro de la finca acorde con el parcelario aprobado en las presentes NN.SS.
- Plano de situación.
- Ubicación de la edificación en la parcela.
- Croquis de la edificación.
- Memoria descriptiva de los materiales a emplear y su valoración.
- Para parcelas superiores a 5.000 m².

Condiciones de la edificación:

- Superficie máxima construida del 1% o 50 m².
- Altura máxima: 4 metros al alero.
- Cubierta a una o más aguas de teja árabe.
- Parámetros exteriores enfoscados o pintados en blanco.

Documentación para la obtención de licencia:

- Registro de la finca acorde con el parcelario aprobado en las presentes NN.SS.
- Plano de situación.

- Proyecto de edificación realizado por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional.
- Documentación que asegure las Jornadas Teóricas de las labores que se realizan en la finca.
- Condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela y soluciones técnicas adoptadas.

Presentada la documentación para la obtención de la licencia, el Ayuntamiento podrá modificar aquellos proyectos que supongan alteraciones en el uso al que está destinado la edificación.

b) Rehabilitación de edificios rústicos.

Las edificaciones rústicas son los cortijos que se encuentren edificados en el momento de la aprobación de las NN.SS. y que no tengan abierto expediente sancionador. La rehabilitación se llevará a cabo previa solicitud de licencia y adecuándose a las siguientes condiciones:

Condiciones de la edificación:

- La superficie máxima construida es la existente, no se permitirán las ampliaciones de estas edificaciones.
- La tecnología de la edificación es la tradicional de la zona.
- Cubierta a 1 o más aguas de teja árabe.
- Paramentos exteriores enfoscados o pintados en blanco.
- Altura máxima: 2 plantas más torre si la hubiera.

Documentación para la obtención de la licencia:

- Plano de situación.
- Plano de la parcela y ubicación de la edificación en ella.
- Descripción detallada del estado actual, con levantamiento de planos acotados y reportaje fotográfico.
- Proyecto suscrito por el técnico competente y visado por Colegio Profesional correspondiente.
- El proyecto deberá contemplar los servicios de infraestructura con que cuenta la parcela y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.
- Justificación documental de la superficie de parcela y de la edificación, escritura de propiedad, inscripción en el Registro de la Propiedad, referencia catastral, etc.

Aquellas edificaciones no consideradas como rústicas y que se encuentren realizadas en el momento de la aprobación definitiva de las NN.SS. podrán realizar obras de rehabilitación en los anteriores términos, siempre que no conste expediente sancionador sobre ellas.

c) Viveros e invernaderos.

Para la construcción de viveros e invernaderos deberán acogerse a la solicitud de licencia municipal que se otorgará según las siguientes condiciones:

Condiciones de edificación:

- Superficie mínima de la parcela: 5.000 m².
- Superficie máxima destinada a vivero e invernadero: 100 m².
- Estructura portante.
- Cerramiento traslúcido a (no entoldado de plástico), quedan prohibidos los cerramientos opacos que puedan confundir a estos con la edificación permanente de otros usos agrarios
- Altura máxima: 4 metros.

Documentación para obtención de licencia:

- Plano de situación.
- Memoria descriptiva y valorada de la instalación.
- Plano de la parcela y ubicación de la instalación en ella.
- Proyecto suscrito por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- El Proyecto deberá contemplar las condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

d) Edificaciones ganaderas.

Las edificaciones ganaderas destinadas a albergar ganado o al mantenimiento de tareas relacionadas con la ganadería. La construcción de estas edificaciones está sometida a la solicitud de licencia, otorgándose según las siguientes condiciones:

Condiciones de la edificación:

- Parcela mínima de 5.000 m².
- Ocupación en planta de la edificación respecto a la superficie total de la parcela inferior al 25%.
- La superficie construida será de 10 m²/cabeza de ganado vacuno o caballar. En el caso de otras cabañas ganaderas se deberá justificar la edificación propuesta en función de las cabezas previstas. Queda incluida en esta superficie la instalación de vivienda-guardería que precise la edificación ganadera.
- Altura máxima: 4 metros.
- Cubierta inclinada a 1 o más agua de teja árabe.
- Paramentos enfoscados o pintados en color blanco.

Documentación para obtener la licencia:

- Plano de situación.
- Memoria descriptiva y valorada de la instalación.
- Plano de la parcela y ubicación de la instalación en ella.
- Proyecto suscrito por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- El Proyecto deberá contemplar las condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

En las parcelas donde existan ganaderías, se permitirá completar las edificaciones existentes hasta los módulos indicados para las ganaderías de nueva implantación, así como la reforma y mejora de las instalaciones existentes.

e) Industrias agropecuarias.

Las instalaciones industriales agropecuarias de transformación y sus respectivas infraestructuras de servicios. La demanda de este tipo de industrias deberá llevar una mejora de las explotaciones de los recursos y una cuantificación positiva de los aspectos que emanan directamente de estas futuras instalaciones. La solicitud de implantación de estas industrias deberá ser sometida a la aprobación directa por parte del pleno municipal, a partir de su aprobación los requisitos posteriores para su desarrollo son:

- Posible alternativas.
- Valoración económica.
- Valoración medioambiental y medidas correctoras sobre los deterioros que pueda causar la instalación.
- Materiales y maquinaria que se empleará.
- Descripción del proceso industrial a llevar a cabo.
- Puestos de trabajo que se generan.
- Accesos a la instalación.
- Servicios de infraestructura.
- Presupuesto de la instalación.

Condiciones de la edificación:

- Superficie de parcela que garantice la ocupación máxima del 25% de la misma por el Proyecto.
- El volumen permitido será el 0,25, en el que quedarán incluidas las propias instalaciones y la vivienda para guardería.
- Diseño de la instalación acorde con el medio donde se ubica.

f) Otras industrias.

Los tipos de industrias que no sean agropecuarias quedan prohibidas, quedando englobadas en esta prohibición las naves industriales, talleres de cualquier actividad, almacenes no agrícolas, etc.

Artículo 101.

Las obras de infraestructura de promoción pública que se deban realizar en el término municipal y que hayan sido por el Pleno Municipal como de interés público y social, de acuerdo con el art. 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Administración competente en la materia e incluido en el Proyecto de Obras correspondiente, sujeto así mismo a licencia urbanística municipal.

Artículo 102.

Las fincas se podrán vallar previa solicitud de licencia y cumpliendo las siguientes normas:

- Doble hilada de bloques de hormigón o simplemente a ras de suelo.
- Postes metálicos cada 2 o 3 metros.
- Tela metálica de simple torsión.

CAPÍTULO 5

Núcleo de población. Definición (arts. 103-105)

Artículo 103:

Las presentes NN.SS. de Castillo de Locubín consideran núcleo de población la agrupación de más de tres o más viviendas que situadas en un radio de 100 metros posean alguno o todos los servicios siguientes: acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc.

Atendiendo a los criterios que establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, y atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica, con estas directrices primarias se distinguen en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

Definimos el núcleo de población urbano como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es residencial, que está habilitado permanentemente o estacionalmente por familiar cuya actividad pertenece a los sectores de producción industrial y terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva, desarrollando equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales.

Por tanto, integran el concepto de núcleo de población urbano tres elementos definidores:

1. Concentración de población.
2. Centralización de actividades.
3. Socialización de las mismas.

En sentido contrario, todas las demás agrupaciones que no presentan estas características las consideramos núcleos rurales diseminados cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales cuya principal actividad económica pertenece al sector primario.

Artículo 104.

Siguiendo las prescripciones del art. 15 del Texto Refundido de la L.S. y su concordante con el R.P., se establecen las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable que imposibiliten que los núcleos rurales lleguen a formar nuevos núcleos urbanos.

00297346

Para ello se regulan:

1. Dimensiones y caracteres de las parcelas.
2. Caracteres de las viviendas.
3. Distancia a lindes de las viviendas.
4. Edificabilidad.

1. Dimensiones y caracteres de las parcelas.

La parcela común mínima sobre la que podrá autorizarse la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable será de una extensión de 10.000 m²; aunque se permite la agregación de parcelas que permita la edificación de una vivienda, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva agregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro, requisito este que será anterior a la concesión de licencia.

Se considerará como extensión de la parcela, la que tenga en el momento de la entrada en vigor de las Normas.

2. Caracteres de las viviendas.

Estas viviendas han de estar destinadas exclusivamente al uso de la vivienda, al agrícola o a ambos. El uso de vivienda tendrá carácter familiar. Se prohíbe la edificación de varias viviendas y que contengan en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas (en altura y con medianerías al descubierto). Las viviendas tendrán una superficie construida que no podrá exceder de 150 m².

3. Distancia a lindes de las viviendas.

Cada vivienda debe situarse a una distancia de 10 m a sus propios linderos del terreno.

4. Edificabilidad.

Se adjudica la edificabilidad «Cero», es decir, aprovechamiento nulo.

Artículo 105. Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

Las viviendas diseminadas ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, se completan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos actuales, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las Normas de Protección establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.

Se recomienda a los Ayuntamientos la realización de un inventario de edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, a fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificación en suelo no urbanizable contenidas en estas Normas.

TÍTULO V

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (ARTS. 106-113)

CAPÍTULO 1

Ámbito territorial (art. 106)

Artículo 106.

Componen el Suelo Apto para Urbanizar aquellos terrenos, generalmente exteriores al Suelo Urbano definido, que bordean y complementan los núcleos de población existentes y que permiten, por sus características, la edificación; están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa.

CAPÍTULO 2

Régimen urbanístico y de gestión (arts. 107-113)

Artículo 107.

El destino del Suelo Apto para Urbanizar es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establecen básicamente unos usos globales iguales a los definidos

en Suelo Urbano que se desarrollarán, por tanto, en programas de uso a nivel detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido en el Suelo Urbano.

En tanto no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, tendrán la consideración a efectos de aprovechamiento urbanístico de Suelo No Urbanizable.

Artículo 108.

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro del Suelo Apto para Urbanizar se harán a favor del municipio consisten en:

a) Superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y de expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios públicos necesarios; estas cesiones se cuantificarán como mínimo atendiendo a lo establecido en el cuadro: «Cesiones y reservas en Suelo Urbanizable», que se adjunta a este capítulo.

b) El 10% de aprovechamiento de cada sector.

Cuadro de cesiones y reservas en suelo industrial.

- Sistemas de espacios libres-jardines: 10% de la superficie ordenada.
- Servicio de interés público y social: 4% de la superficie total ordenada.
- 2% Parque Deportivo.
- 1% Equipamiento Comercial.
- 1% Equipamiento Social.
- Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Cuadro de cesiones y reservas en suelo residencia.

- Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales serán los que figuren en el cuadro anejo al Anexo del Reglamento de Planeamiento, bajo el epígrafe del artículo 10, el cual se adjunta a continuación.

Unidades de viviendas	Sistema espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento
	Jardines m ² suelo/vivienda	Áreas juego y recreo niños m ² suelo/vivienda	Preescol. guardería m ² suelo/vivienda	EGB m ² suelo/vivienda	BUP m ² suelo/vivienda	Parque Deporti. m ² suelo/vivienda	Equip. Comerc. m ² const/viv.	Equipam. Social m ² const/vivienda	Núm./100 m ² edifica
U. Elemental ⁽¹⁾	15	3	---	---	10	---	2		1
Un. Básica ⁽²⁾	15	3	2	10	---	6	1	3	1
U. Integrada ⁽³⁾	15	6	2	10	---	6	2	4	1
Conjs. entre 1.000 y 2.000 vivs. ⁽⁴⁾	15	6	2	10	---	8	3	6	1
Conj. Superiores a 5000 vivs. ⁽⁵⁾	15	6	2	10	4	8	4	6	1

Conjuntos superiores a 5.000 viviendas: Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial la cifra de 5.000 viviendas, estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo el carácter de equipamiento propio.

⁽¹⁾ El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social.

⁽²⁾ El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.

⁽³⁾ El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.

⁽⁴⁾ El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.

⁽⁵⁾ El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.

Artículo 109.

De conformidad con lo previsto en el art. 78.1.j) del Texto Refundido de la L.S., se establecerá un orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución en relación con la realización de las infraestructuras de conexión para las Unidades de Actuación en suelo urbano y con el suelo apto para urbanizar:

1. La Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación de Sector S-1 de Suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial, quedará supeditada a la ejecución del nuevo vial de conexión entre Castillo de Locubín y la CN-432.

2. La Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-2 de Suelo Apto para Urbanizar de uso Residencial, quedará supeditada a la ejecución del sistema general de comunicación que constituye la Avenida del Barranco, al menos en el tramo que conecta el nuevo acceso a Castillo de Locubín y la Ctra. de Ventas del Carrizal, y en su defecto, a que quede garantizada su ejecución simultáneamente a la del Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 110. Costes de urbanización y ejecución de obras exteriores.

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización establecidos en los arts. 59 a 61 PGU en proporción a la superficie de sus propios terrenos y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este deber comprende:

- Obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestarán sus servicios, salvo en la parte en que los usuarios deben contribuir, según la Reglamentación de los mismos.

- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbana municipal.

- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de las Normas.

- Coste de redacción del Plan Parcial y de los proyectos de urbanización y de parcelación o compensación.

Artículo 111. Áreas en suelo apto para urbanizar.

Se han establecido áreas dentro del Suelo Apto para Urbanizar cuyo desarrollo se efectuará a través de Planes Parciales y cuya ejecución se efectuará mediante la división de cada área en uno o varios polígonos, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en Suelo Apto para Urbanizar tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie la proporción de cesiones que le corresponden en virtud de las reglas expuestas anteriormente. Entre los propietarios de cada área se practicarán las oportunas operaciones de compensación o parcelación, con las correspondientes adjudicaciones de terrenos.

A los propietarios de terrenos destinados a sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres para parques públicos, y zonas verdes, equipamiento comunitario y centros públicos y cuyo aprovechamiento, por tanto, sea cero, se les compensará con la superficie que les corresponda en proporción a sus derechos anteriores y con un aprovechamiento igual al resto de los terrenos no afectados.

Estas áreas se ejecutan por actuaciones sobre ámbitos inferiores (polígonos) que se establecerán por el Ayuntamiento con carácter previo a cualquier actividad urbanística. Sobre los polígonos, se produce la aplicación del sistema de actuación y del proyecto de urbanización.

Artículo 112. Delimitación de Polígonos.**1. Definición:**

El polígono delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad

2. Requisitos:

Los polígonos deben cumplir tres requisitos:

1. Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de las Normas. Sus dimensiones serán tales que una vez detrída la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas. Queda prohibido delimitar polígonos inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita que no incluyan la parte correspondiente a los mismos de estos terrenos.

2. Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Apto para Urbanizar, implica la homogeneidad entre los polígonos de un mismo sector. Queda prohibido en este supuesto la delimitación de polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sean superiores al 15%.

3. Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, es decir, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

3. Procedimiento de delimitación:

El proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. El proyecto contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una unidad de ejecución de las Normas. Contendrá, asimismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono.

El proyecto de delimitación de polígonos se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye. Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el art. 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 45 al 64 del R.P. y su anexo.

Artículo 113. Características globales de las áreas aptas para urbanizar.

Estas Normas Subsidiarias han previsto las siguientes Áreas aptas para la Urbanización:

S-2: Coincide con unos terrenos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar por las NN.SS. vigentes y cuyo uso global es industrial, teniendo por objetivo la creación de un polígono industrial que acoja las expectativas existentes en la localidad con motivo de su nueva conexión con la CN-432, y cubrir la demanda actual de este tipo de suelo:

- Usos globales: Los usos industriales relacionados con la fabricación, manufactura, distribución y almacenado en general.

- Usos prohibidos: Los incompatibles con los usos globales o con los residenciales a excepción de una vivienda por industria en concepto de vivienda del guarda o vigilante.
- Aprovechamiento:
 - Edificabilidad bruta: 1 m²/m².
 - Ocupación máxima parcela: 90%.
 - Parcela mínima: 500 m².

S-1/S-3: Afecta a los terrenos situados en ambas márgenes del nuevo vial que conectará los accesos desde la CN-432 y la carretera de Ventas del Carrizal. Entre los objetivos que se persiguen con su desarrollo, están:

- Satisfacer la demanda de nuevo suelo en las inmediaciones de la Avda. del Barranco, encauzándola para resolver la fachada externa de Castillo de Locubín hacia el nuevo acceso desde la CN-432.
- Consolidar el nuevo vial principal que discurrirá sobre el barranco como verdadero eje articulador de la población, al tiempo que permita delimitar con nitidez el borde del Casco Histórico, clasificando su imagen desde el exterior.
- Resolver las necesidades de dotaciones comunitarias, especialmente en materia de espacios libres con la creación de un parque público con capacidad para albergar otros usos entre los que se incluye el de Ferial.
- Usos globales: Residencial.
- Usos prohibidos: Los incompatibles con el uso residencial y en concreto los industriales en sus grupos 1.º y 2.º, según se define en las presentes Normas.
- Aprovechamiento:
 - Edificabilidad bruta: 0,75 m²/m².
 - Ocupación máxima parcela: 30 Viv/ha.
 - Calificación de Suelo: Agrupación de viviendas unifamiliares.

A continuación se adjunta una ficha resumen de las condiciones particulares de ordenación para cada Área del Suelo Apto para Urbanizar.

TÍTULO VI

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO (ARTS. 114-233)

CAPÍTULO 1

Definiciones (arts. 114-118)

Artículo 114.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo en su art. 10, fija como criterios básicos para la determinación del suelo urbano: el grado de urbanización y de edificación de los terrenos.

De esta forma, establece que constituirán suelo urbano los terrenos a los que el Plan incluya en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquel determine.

Dentro de esta definición, el suelo urbano puede presentar distintas situaciones que implicarán diferentes evaluaciones de las necesidades de realizar la urbanización.

Artículo 115.

Aquel que tiene las características especificadas en el art. 10, poseyendo por tanto el grado máximo de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Artículo 116. Suelo Consolidado.

Aquel que posee el grado máximo de consolidación, o sea aquel cuyas áreas edificables o espacios parcelados están edificados, se encuentren o no urbanizadas las áreas de uso y dominio público existentes entre las edificables.

Artículo 117. Suelo No Consolidado.

Aquel en que la edificación ocupa menos de las 2/3 partes de los espacios con aptitud para la misma, delimitados en el área correspondiente.

Artículo 118. Solar.

Es el suelo que además de contar con los requisitos necesarios para alcanzar la categoría de Suelo Urbano Urbanizado, tiene señalizadas alineaciones y rasantes; y pavimentada la calzada, y encintadas las aceras de la vía a que da frente.

CAPÍTULO 2**Uso de la edificación (art. 119)****Artículo 119.**

Los distintos usos considerados por las Normas Subsidiarias hacen referencia a las actividades básicas que en la vida urbana tienen cabida, a saber:

1. Residencial. Es el que corresponde al alojamiento con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.
2. Industrial. Se corresponde con actividades productivas de transformación y almacenaje de materiales o bienes, y a la prestación de determinados servicios ligados al transporte.
3. Equipamiento Comunitario. Corresponde a las actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto los de infraestructura) para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).
4. Espacios Libres. Se refiere a la dotación de espacios abiertos, ajardinados o no, para reposo, ocio, esparcimiento o recreo colectivo, de carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población.
5. Comunicaciones. Se corresponde con las actividades relacionadas con el transporte de personas o mercancías, con independencia del modo de locomoción. Incluye la red viaria de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos de gestión municipal ligados a la misma, y las terminales e intercambiadores de transporte.
6. Servicios Urbanos e Infraestructuras. Se refiere a la dotación de todos aquellos servicios de abastecimiento a la población tales como agua, electricidad, gas, teléfono; vertido y saneamiento de residuos (sólidos o líquidos). Incluye además de cada red, los centros de producción, almacenaje y distribución que la completan.

CAPÍTULO 3**Régimen general del suelo urbano (arts. 120-121)****Artículo 120. Grado de urbanización y edificación.**

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en las Normas. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (art. 39 RGU).

Artículo 121.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines y centros de EGB así como aquellos terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada, y que se señalan para cada Unidad de Ejecución.

CAPÍTULO 4**Desarrollo y ejecución de las normas en suelo urbano (arts. 122-127)****Artículo 122. Ejecución de las determinaciones.**

La ejecución de las determinaciones establecidas por las Normas para el Suelo Urbano se desarrollarán mediante las modalidades de Gestión previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la Ley a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Artículo 123. Procedimiento General. Ejecución mediante polígonos y unidades de ejecución.

La consecución de las condiciones expresadas en el art. 106 que facultan al propietario del terreno en suelo urbano para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la Delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución.

1. La delimitación de Polígonos se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece el art. 117.2 de la Ley del Suelo; a saber:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias de las Normas.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

En aquellos polígonos que no sea posible proceder a la reparcelación material de los terrenos de toda o una parte del mismo superior a un 50% de la superficie afectada, procederá la indemnización sustitutoria entre los afectados (artículos 125.2, Ley del Suelo y 74 y 116 R.G.)

2. Cuando no sea posible la ejecución mediante Polígonos por la imposibilidad real de cumplir con los requisitos que la Ley impone a éstos, se delimitarán Unidades de Actuación con la única finalidad de la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Cuando no se haya delimitado en estas NN.SS., el ámbito mínimo de estas actuaciones será la manzana, delimitada en planos por las alineaciones oficiales del viario público en todo su perímetro, o por estas alineaciones y el límite de Suelo Urbano.

La delimitación de tales unidades podrá ser discontinua cuando el grado de urbanización de los terrenos así lo aconseje.

Artículo 124. Gestión de polígonos y unidades de ejecución.

La ejecución de los Polígonos y Unidades de Ejecución delimitadas en estas NN.SS., o los que en el futuro se delimitaran al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará mediante los Sistemas de Compensación y Cooperación.

La elección entre ambos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos-financieros, colaboración de la iniciativa privada y «situación» o grado de urbanización de los terrenos incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de gestión de los Polígonos delimitados en estas Normas Subsidiarias, se incluyen en las condiciones particulares para cada zona.

Artículo 125. Transacción de terrenos de cesión obligatoria.

En los Planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan aun solo titular, o a varios; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del Plan u obra.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

Artículo 126. Ejecución mediante actuaciones aisladas.

Las Actuaciones Aisladas son transformaciones puntuales en el Suelo Urbano que no implican cesiones obligatorias de suelo i reparto equitativo de beneficios y cargas, y que, en general, tienen escasa entidad, por lo que se resuelven mediante acuerdo entre los afectados por la actuación y el Ayuntamiento.

Artículo 127. Entidades de conservación en suelo urbano.

Será de obligado cumplimiento la constitución de una entidad de conservación urbanística en los términos que regulan el Reglamento de Gestión, en todas las urbanizaciones existentes en suelo urbano que en la actualidad no la posean, estableciéndose a tal efecto un plazo de 6 meses a partir de la entrada en vigor de las presentes NN.SS.

CAPÍTULO 5

Terminología (art. 128)

Artículo 128.

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1. Alineaciones: Acto ejecutivo, técnico de fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2. Alineaciones oficiales: Son las definidas en la documentación gráfica de las NN.SS. de Planeamiento y para los proyectos que se redacten en desarrollo del mismo.

- Alineaciones Exteriores: Son los límites que las Normas Subsidiarias fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- Alineaciones Interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hallan establecido por la correspondiente ordenación.

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

- Finca remetida: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

- Fondo máximo de la edificación: Máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de la edificación.

00297346

3. Calle oficial: Aquella que discurre entre alineaciones oficiales.
4. Retranqueo: Es el espacio o franja de terreno comprendido ente la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar también en los restantes linderos de la parcela.
5. Rasante: Es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.
6. Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
7. Alturas: Se definen a continuación.
- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara inferior del alero de la cornisa. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, considerando para ello tramos de una longitud de 8 m.
 - Altura Libre de Pisos: Es la distancia entre la superficie del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
 - Altura Planta Baja: Es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado de la primera planta.
 - Altura de pisos: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
8. Planta Baja: Es la Planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.
9. Sótanos y semisótanos:
- Se considerará sótano cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.
 - Se considerará semisótano aquella planta en la que su forjado de techo se sitúe parcialmente por debajo de la rasante del terreno, o bien que el mismo no sobrepase en más de 1 m la rasante de la calle.
10. Parcela bruta: es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.
11. Parcela Neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.
12. Aprovechamientos: se definen con estos parámetros:
- Superficie ocupada: es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.
 - Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y parcela neta. La existencia en una parcela de sótanos independientes a cualquier otra edificación sobre rasante, no se considerará a los efectos del cálculo de la superficie máxima de edificación.
 - Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad.
 - Edificabilidad: se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. La edificabilidad se establecerá como relación entre el núm. total de m² edificados y los m² de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.
- En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que éstas sean libres al acceso público y sin cerramiento.
- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela (bruta o neta), expresada en m²/m².
13. Patios: entre los que se definen:
- Huerto privado urbano: Es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse en un 30% a vías y/o aparcamientos de superficie, quedando el 70% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, etc., sin construcción alguna de superficies.

- Patio de luces: Es el espacio abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece por tanto, formalmente al denominado patio cerrado.

- Patio abierto: Es el espacio abierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene parte de su perímetro delimitado por edificación.

- Fachada: Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

14. Solar: Superficie de suelo urbano apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias.

15. Usos Permitidos: Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO 6

Condiciones generales de la edificación (arts. 129-151)

Sección I. Solares edificables

Artículo 129.

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos de los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 130.

A los efectos de estas Normas Subsidiarias tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

A) Que además de contar con los servicios señalados en los arts. 10 y 13.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintamiento de aceras.

B) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Sección II. Altura de las edificaciones

Artículo 131.

La altura máxima de la edificación queda reflejada en los planos de ordenación, así como, en su caso, en las normas particulares de cada zona. A continuación se señala la correspondencia entre el número máximo de plantas y la altura máxima en metros (distancia entre la rasante de la calle y la cara inferior del último forjado).

NÚM. MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA EN m
0	1,10 o existente
1	4,50
2	7,00
3	10,00
4	13,00

Se adjunta a continuación un gráfico explicativo para la medición de las alturas de la edificación.

Artículo 132.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,10 m, en cualquier punto, medido a la cara superior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que están destinados.

Asimismo, se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

Artículo 133.

La altura «libre» de pisos queda fijada en un mínimo de 2,50 m y un máximo de 3,50 m para las plantas altas y un mínimo de 2,50 m y un máximo de 4 m para las plantas bajas.

En las plantas bajas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

Artículo 134.

La altura para garajes y aparcamientos será de 2,20 m como mínimo.

Artículo 135.

No se permiten entreplantas de ningún tipo sean cuales fueren sus condiciones.

Artículo 136.

Por encima de la altura máxima permitida y en la zona donde lo permita su ordenanza específica, se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

- Las construcciones por encima de la altura se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbre no podrá exceder de 3,50 m por encima de la altura máxima de la edificación principal.

- Podrá permitirse la edificación por encima de la altura máxima permitida de cuerpos de edificación cerrados destinados a miradores o estudios, con las siguientes limitaciones:

- Su superficie no será superior a 25 m.
- Su altura de pisos no será superior a 3 m.
- Las escaleras de acceso irán ubicadas dentro del recinto.
- Se separarán al menos 3 m de cualquiera de los linderos.

- Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30°, debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbre no excedan nunca más de 3,50 m por encima de la altura máxima de la edificación principal. Los espacios localizados bajo los paños de cubierta, se podrán utilizar para trasteros y otras dependencias del edificio principal con la exigencia de que los huecos se emplacen en paños verticales y bajo el plano de cubierta.

Artículo 137.

Se permite la construcción de una crujía de hasta 5 m de ancho por encima de la altura máxima permitida cuyo objeto es tapar medianerías ya existentes con anterioridad.

Sección III. Condiciones de aprovechamiento**Artículo 138.**

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos.

Artículo 139.

Para la medición de la edificabilidad no se incluirán los vuelos abiertos si se computarán al 50% terrazas cerradas por tres de sus lados.

Sección IV. Entrantes, salientes y vuelos**Artículo 140. Generalidades.**

No se permitirá salir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés) estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas

Artículo 141. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, al margen de las normas específicas para cada zona, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima altura de edificación ni la máxima edificabilidad permitida.

Artículo 142. Cuerpos volados cerrados.

Fuera de la alineación oficial, los cuerpos volados cerrados, al margen de la normativa específica establecida para cada zona, se permitirán en las siguientes condiciones:

- a) En calles con anchura superior a 8 m.
- b) Vuelo máximo igual al 10% del ancho de la calle en calles con acerado, sin que en ningún momento sea superior al 85% del ancho de la acera. En calles sin acerado el vuelo máximo será del 5% del ancho de calle.
- c) En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,10 m de longitud.
- d) Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente, y nunca inferior a 60 cm.
- e) No se permiten cuerpos volados en los patios.
- f) No podrán disponerse a una altura menor de 3,50 m sobre el nivel de la acera.
- g) En las zonas de Casco Histórico, el grueso del forjado será de 15 cm de espesor como máximo y las barandas diáfanos al estilo tradicional.

Artículo 143. Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo y la separación de las medianerías de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. En cuanto a su longitud, las limitaciones serán específicas para cada zona.

Artículo 144. Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos atendándose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

Artículo 145. Salientes no estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,50 m por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

Sección V. Patios

Artículo 146. Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela, o de luces, tendrán una superficie no inferior a 12 m² y un lado mínimo de 3 m. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 m de diámetro. En el caso de viviendas unifamiliares de dos plantas, se permitirá una superficie mínima de 9 m² y lado mínimo de patios de 2,5 m.

Artículo 147. Patios abiertos a fachada.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados.

En edificación en manzana cerrada, se admiten patios abiertos a fachada siempre que cumplan lo siguiente:

- Su anchura mínima será de 3 m.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianeras vistas de los edificios colindantes.
- En caso de abrir a ellos terrazas lavadero su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, debiendo estar en planta baja cerrados por un paramento opaco hasta una altura de 3 m.

Artículo 148. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Sección VI. Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios

Artículo 149.

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá salir de la alineación oficial 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a las presentes, es obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas en la fachada.

Artículo 150.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollará en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del parámetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán solamente colocar discretos rótulos de letras sueltas.

Artículo 151.

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los tres metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbusto o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 m desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 metros desde la rasante del patio más alto.

CAPÍTULO 7**Condiciones particulares de la edificación de uso residencial (arts. 152-155)****Artículo 152.**

Se establecen las siguientes clases, características y situaciones:

Clase primera. Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Clase segunda. Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

Artículo 153.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan:

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

2. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio.

3. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta. Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

4. Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0,5 m por encima del terreno, con acabado a modo de chimenea.
- b) Comunicación interior directa que asegure la renovación de aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5. Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m. La dimensión única admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
- Dormitorio de una cama de 6 m cuadrados de superficie y 15 m cúbicos de volumen.
 - Dormitorio de 2 camas de 10 m² de superficie y 25 m cúbicos de volumen.
 - Cuarto de estar de 10 m².
 - Cocina de 1,5 m².
 - Retrete de 1,5 m².
 - Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza esta tendrá una dimensión mínima de 14 m².
 - La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso cuya anchura se elevará a 1 m.
 - La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso no será menor a 2,50 m en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 m en las casas aisladas y en el medio rural.
 - Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.
7. Solo se podrá autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terreno situado en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:
- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
 - Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
 - Iluminación directa en todas las habitaciones teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,85 m y recibirán luz y aireación directa. En viviendas colectivas de más de cuatro viviendas de anchura libre mínima aumentará a 0,90 m admitiéndose en este caso la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera.
8. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde exista red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de las viviendas, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 m.
9. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a lo dispuesto en las presentes normas.
10. Cuando se usen fosas sépticas, el líquido afluente de los mismos deberá ser depurado antes de mezclarlo con las corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad los procedimientos admitidos por la legislación sanitaria.
11. Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que por no existir red de abastecimiento de aguas en la población ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.
12. En las viviendas que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entrada independiente.
13. En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que están emplazados.

Artículo 154.

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

- Abastecimiento de agua y saneamiento:

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 300 litros/por habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal, o en ausencia de esta con fosa séptica.

b) Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

c) Condiciones acústicas de aislamiento y de protección contra incendios:

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por la Norma Básica NBE-CA-88; Condiciones acústicas de los edificios, aprobada por R.D. 1909/1981, de 24 de julio, y corregida en BOE de 7.10.82; lo exigido por la Norma Básica de la edificación: NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas de los edificios, aprobada por R.D. 2429/1979, de 6 de julio, así como lo exigido por la NBE-CPI-91 sobre condiciones de protección contra incendios de la edificación.

d) Normativa Sismo-resistente:

Toda edificación de nueva planta cumplirá con lo exigido por la Norma Sismorresistente PDS-I/1974.

Artículo 155.

El uso residencial es compatible con el terciario y equipamiento comunitario, y con el uso industrial en sus grupos primero y segundo, según se define en las presentes Normas.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares de la edificación de uso industrial (art. 156)

Artículo 156. Uso de la Industria.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

a) Primera categoría: actividades sin molestia para la vivienda: Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

b) Segunda categoría: actividades molestas compatibles con la vivienda: Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburante.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas bajas, semisótanos o sótanos de edificios de vivienda plurifamiliar.

c) Tercera categoría: actividades molestas incompatibles con la vivienda: son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que las mezclas de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética. Se permiten en estudio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 6 m de edificios destinados a residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para edificaciones residenciales.

d) Cuarta categoría: actividades molestas, en colindancia con la vivienda: comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas. Solo se permiten en suelo industrial.

e) Quinta categoría: actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general: Sus condiciones de localización se atenderán a lo dispuesto en el correspondiente reglamento.

00297346

CAPÍTULO 9

Condiciones particulares de la edificación de uso equipamiento comunitario (arts. 157-162)

Artículo 157.

Se definen como ordenanzas para equipamiento comunitario a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructura) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

Artículo 158.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por las NN.SS.

Artículo 159.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que corresponda de acuerdo con las necesidades de la dotación.

Artículo 160.

Cuando se pretenda construir, una edificación para equipamiento comunitario dentro de las zonas con ordenación residencial regirán las condiciones urbanísticas más restrictivas.

Artículo 161.

Las edificaciones de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte a todos sus aspectos.

Artículo 162.

En la medida de lo posible por condicionantes técnicos las obras de mejora o edificaciones de nueva planta deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubiquen.

CAPÍTULO 10

Condicionantes particulares de la edificación de uso de comunicaciones, servicios urbanos e infraestructuras y espacios libres (art. 163)

Artículo 163.

Se recogen aquí las condiciones que con carácter particular han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Comunicaciones, Servicios Urbanos e Infraestructura y Espacios Libres:

a) Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación de carácter local, autonómico o nacional vigente la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

b) Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. Inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento.

c) En los espacios destinados a Espacios Libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 2,5 m² construido por cada 100 m² de terreno.

d) Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0,60 m²/m².

00297346

CAPÍTULO 11**Condiciones de ordenación para la edificación (arts. 164-215)****Sección I. Ordenación en manzana cerrada****Artículo 164. Ámbito de aplicación.**

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

Artículo 165. Tipología de la edificación.

Será la manzana cerrada cuya definición es la siguiente:

- Se define como ordenación en manzana cerrada a aquella con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las NN.SS. debiendo ajustarse a ellas la edificación.

- Se asimila tipológicamente a manzana compacta, es decir, carente de alineación interior y en las que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se establecen, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados o abiertos en su caso.

- Pueden transformarse manzanas cerradas compactas en manzanas cerradas con patio de manzana, entendiéndose por manzana cerrada con patio aquella que además de la alineación exterior tiene definida unas alineaciones interiores con un fondo edificable máximo de 24 m y entre las que se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de 12 m o de la altura total del edificio. Este patio deberá ser de uso comunitario y tendrá la consideración de espacio exterior.

Artículo 166.

La ocupación máxima por plantas será: En planta baja el 100%.

En el resto de las plantas la ocupación máxima será el 85%.

En el caso de aquellas parcelas inferiores a 140 m², en las que la edificación se pueda desarrollar sin la necesidad de patios de iluminación o ventilación por tener alineación con dos o más calles, se permitirá ocupar el 100% en todas las plantas, siendo su edificabilidad la resultante de dicha ocupación.

Artículo 167. Parcela mínima.

Será la que se corresponda con la parcelación catastral existente en el momento de la aprobación de las presentes Normas. Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia de edificación sea el resultado de una subdivisión o reparcelación se considerará como parcela mínima aquella que tenga una superficie mínima de 100 m² y un frente de fachada de 7 m lineales.

Artículo 168. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en éstas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

La altura máxima permitida será la establecida en los planos de Ordenación con las limitaciones que se incluyen en la Sección II. Altura de las edificaciones, del Capítulo VI, del presente Título.

Artículo 169. Retranqueos y patios abiertos a fachada.

No se permiten retranqueos ni patios abiertos a fachada en ningún caso.

Artículo 170. Edificabilidad.

Será la resultante del resto de condiciones urbanísticas de aplicación.

Artículo 171. Cuerpos volados cerrados.

No se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose miradores en las condiciones que marca la Sección IV del presente Título, siempre que no ocupe una longitud superior al 30% de la longitud de fachada.

Artículo 172. Balcones o Voladizos Abiertos.

Se admiten las condiciones de la Sección IV del presente Título.

La longitud total del vuelo de los balcones de una misma planta (a la que habrá que sumar la de los miradores en caso de existir) no podrá ser superior al 50% de la longitud de la fachada, pudiendo ocupar el 70% de la longitud de la planta primera con la limitación que se establece en cuanto a separación de medianerías.

Artículo 173. Usos permitidos.

El uso predominante es el residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Se permitirán discrecionalmente aquellas actividades industriales correspondientes a la primera y segunda categorías, definidas en las presentes Normas. También se permitirán los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, asistenciales, de enseñanza y comerciales.

Artículo 174. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria de categoría superior a la segunda.

Artículo 175. Vivienda exterior.

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, ésta deberá cumplir la condición de vivienda exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos dos habitaciones vivideras abiertas a la vía pública o a un espacio con consideración de «espacio exterior».

Artículo 176. Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las regulaciones establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 177. Condiciones Estéticas.

Los denominados cascos históricos de Castillo de Locubín y Ventas del Carrizal han sido incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes NN.SS. con el nivel de protección Ambiental, siendo de aplicación para estos ámbitos la normativa que se recoge en el Título VII de las presentes NN.SS.: Normas de catalogación y, en particular, lo previsto para el citado nivel de protección ambiental.

Además serán de aplicación las siguientes condiciones estéticas:

1. El muro en fachada deberá inexcusablemente resolverse constructivamente con acabado enfoscado pintado a la cal o acabados de similar aspecto.
2. Se prohíben como materiales de utilización en los paramentos exteriores visibles desde la vía pública:
 - a) El ladrillo visto en cualquiera de sus variedades, salvo que se justifique su utilización en sardineles, en cercas o ventanas. Excepcionalmente se podrá autorizar su utilización cuando quede garantizada su integración en su entorno.
 - b) Se prohíbe como material de utilización en los paramentos exteriores visibles desde la vía pública la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

3. En los zócalos se tratará de que su color y textura sea más intensa y gruesa que el resto de la fachada con empleo de piedras y materiales tradicionales.

4. La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas y respetando el tipo de cubierta usual.

5. El tratamiento general de composición de fachada a la calle, tendrá continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores, no permitiéndose interrupción en las características definitorias de la composición.

Artículo 178. Cubiertas.

1. La longitud máxima de las cubiertas será de 10 m, debiéndose fraccionar en varios tableros de cubierta y cumbreras escalonadas no menos de 45 cm y en los supuestos de más de 7 m diferenciarse de las colindantes.

2. La cubierta será inclinada y de teja curva en todos los lugares que sean visibles desde la calle o desde los puntos panorámicos característicos.

3. Podrá habilitarse terrazas practicables, siempre que ello no genere edificación alguna sobre la cumbrera que se mantendrá continua, que se mantenga la cubierta en los laterales del hueco que se pretenda habilitar como terraza accesible con un ancho no inferior a 60 cm e igualmente se mantenga la misma pendiente general de cubierta partiendo del alero hasta una altura no inferior a 60 cm sobre el inicio del mismo.

4. No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tenga brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

Sección II. Ordenación en agrupación de viviendas unifamiliares

Artículo 179. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

Artículo 180. Definición.

1. Se define como agrupación de viviendas unifamiliares, aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías (aislada, adosadas, en línea, etc.).

2. Las Normas Subsidiarias distinguen entre agrupación de viviendas unifamiliares extensiva e intensiva en función de la edificabilidad asignada y otras condiciones urbanísticas establecidas para cada caso.

Artículo 181. Ocupación máxima en planta.

1. En agrupaciones extensivas la ocupación máxima en planta será del 25% de la superficie de la parcela.

2. En agrupaciones intensivas, la ocupación máxima en planta será del 75% de la superficie de la parcela.

3. Cuando se proceda por sustitución en el suelo urbano consolidado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido (excluidos anejos y cobertizos).

Artículo 182. Parcela mínima.

1. En agrupaciones extensivas la parcela mínima será de 500 m², con un frente de fachada mínimo de 16 m lineales.

2. En agrupaciones intensivas, la parcela mínima será de 150 m², y un frente mínimo de 7 m lineales.

3. En el suelo urbano consolidado, se considerarán parcelas mínimas las parcelas existentes aunque no cumplan las condiciones anteriores.

Artículo 183. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

La máxima altura permitida será la establecida en los planos de Ordenación y/o la Altura Reguladora.

Artículo 184. Retranqueos y separaciones a linderos.

1. En las agrupaciones extensivas, la separación mínima a cualquier lindero será de 3 m lineales desde cualquier punto de la fachada, salvo en los casos particulares que se recogen a continuación:

- Podrán edificarse viviendas adosadas (adosadas a un solo lindero), siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial, formando las edificaciones una sola unidad formal, o cuando la ordenación en detalle de toda la unidad básica así lo determine.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

2. En las agrupaciones intensivas no se fijan retranqueos, sino que estos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación, siendo necesario que un Estudio de Detalle fije dichos retranqueos de manera uniforme para cada manzana básica completa.

3. En aquellos casos de suelo urbano consolidado en los que se proceda por sustitución de los edificios existentes, las nuevas edificaciones podrán repetir fielmente la edificación a la que sustituyen en cuanto a retranqueos, ocupación, etc.

4. Serán obligatorios los retranqueos marcados en los Planos de Ordenación, y se entenderán como mínimos.

Artículo 185. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será:

- Agrupación intensiva de viviendas unifamiliares: 1,50 m²/m².
- Agrupación extensiva de viviendas unifamiliares: 0,40 m²/m².

Artículo 186. Usos permitidos.

El uso predominante es el residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar. Se permitirá discrecionalmente aquella actividad industrial a la primera categoría, definida en las presentes Normas. También se permitirá los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, asistenciales, de enseñanza y comerciales.

Artículo 187. Aparcamientos.

1. Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con un plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² edificadas.

2. En el caso de ocupaciones intensivas, cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

Artículo 188. Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

Tanto en las edificaciones dedicadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las condiciones establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 189. Condiciones Estéticas.

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

Sección III. Industrial**Artículo 190. Ámbito de aplicación.**

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo estableciesen.

Artículo 191. Tipología de la edificación.

Vendrá definida por las condiciones de ocupación, retranqueos, etc., que a continuación se determinan.

Artículo 192. Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima será la resultante de aplicar los parámetros que a continuación se indican.

Artículo 193. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima indivisible aquella que tenga una superficie de 250 m² y un frente mínimo de fachada de 12 m.

Artículo 194. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales, Estudios de Detalle o Planes Parciales de Ordenación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas para el caso de edificios representativos de la actividad a desarrollar en cada parcela, y de 7 m medidos desde la rasante del terreno hasta el plano que delimita la altura útil para el caso de cualquier otro tipo de instalación.

Artículo 195. Retranqueos y patios abiertos a fachada.

Las edificaciones se retranquearán 4 m de la línea de la calle, pudiendo los edificios representativos quedarse a línea de fachada en una longitud no superior al 50% de la longitud del frente de parcela. No se marcan limitaciones en cuanto a separación de medianerías, debiéndose dejar en la parte posterior de la parcela un patio de iluminación y de ventilación de 10 m² y 3 m de lado mínimo.

Artículo 196. Edificabilidad.

Será el resultado de aplicar las anteriores determinaciones.

Artículo 197. Cuerpos volados cerrados.

No se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose para los edificios representativos, miradores en las condiciones que marca la Sección IV del presente Título, siempre que no ocupen una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada.

Artículo 198. Balcones o voladizos abiertos.

Se admiten en las condiciones de la Sección IV del presente Título.

La longitud total del vuelo de los balcones de una misma planta (incluyendo la de los miradores, si existen) no podrá ser superior al 40% de la longitud de la fachada en todas las plantas.

Artículo 199. Usos permitidos.

El uso predominante es el industrial y el agroganadero permitiéndose todas aquellas actividades de almacenaje, conservación, exposición, etc., y la edificación residencial para el caso de vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia del complejo o de la conservación de las diferentes industrias, así como aquellos edificios representativos de las mismas.

Artículo 200. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias definidas como insalubres y/o peligrosas en el Decreto del 30 de noviembre de 1961, así como el uso residencial o público de cualquier índole.

Sección IV. Equipamientos**Artículo 201. Ámbito de aplicación.**

Comprende las superficies de Suelo Urbano así calificadas en el correspondiente Plano de Ordenación.

Artículo 202. Tipología de la Edificación.

De acuerdo con las necesidades.

Artículo 203. Ocupación máxima en planta.

De acuerdo con las necesidades.

Artículo 204. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en éstas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

La altura máxima será de 2 plantas y/o la altura reguladora.

Artículo 205. Retranqueos.

Los grafiados en los Planos de Ordenación.

Artículo 206. Edificabilidad.

De acuerdo con las necesidades.

Artículo 207. Cuerpos volados cerrados, balcones y voladizos abiertos.

La composición será libre para todos estos aspectos.

Artículo 208. Usos permitidos.

Los usos permitidos en ésta área serán los propios de las actividades que se desarrollan en la actualidad, permitiéndose la edificación de una vivienda para el portero o guarda.

Artículo 209. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias en ninguna de sus categorías ni los residenciales, a excepción de lo incluido en el apartado anterior.

Sección V. Zonas verdes y áreas de juego**Artículo 210. Ámbito de aplicación.**

Comprende las superficies de Suelo Urbano así calificadas en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 211. Tipología de la Edificación.

Será aislada.

Artículo 212. Ocupación máxima en planta.
El 3% de la parcela.

Artículo 213. Alineaciones, rasantes, y alturas de la edificación.
Las alineaciones y las rasantes serán las marcadas en los plazos correspondientes, así como las que marquen los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se redacten.
La edificación tendrá una altura de 7 m.

Artículo 214. Retranqueos.
Las construcciones en estos espacios se retranquearán de la línea de calle o de linde 6 m.

Artículo 215. Usos permitidos.
Serán todos los relacionados con aquellas actividades culturales o recreativas de uso público.

CAPÍTULO 11 (BIS)

Obras en edificios fuera de ordenación (art. 216)

Artículo 216.
En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
A estos efectos se considerarán obras de consolidación a aquellas que afecten a elementos de estructura, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

CAPÍTULO 12

Características de las obras de urbanización que se ejecuten (arts. 217-231)

Artículo 217.
En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director de Las Normas Subsidiarias o con el desarrollo de Los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamientos, alumbrado y electricidad.

Artículo 218.
Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las NN.SS. en suelo urbano.

Artículo 219.
Como ya se comentó en el art. 39 del Título II, los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el art. 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

00297346

Artículo 220. Vías de circulación.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los Planos de Ordenación y Alineaciones de las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 8 m, si es de tráfico rodado, y de 6 m, si es exclusivamente peatonal.

En caso de tratarse de vías interiores de parcela, de uso privado, su anchura mínima deberá ser de 4 m.

Artículo 221. Intersecciones y esquinas.

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura, tanto en suelo urbano como urbanizable deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la vía o calle de menor ancho.

Artículo 222. Pavimentación.

En los encintados de aceras se utilizarán bordillo de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm de espesor.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico. En calles de hasta 5 m de anchura y en las peatonales se admite la pavimentación con firme rígido de hormigón.

Artículo 223. Abastecimiento de agua potable.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 300 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso, será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Artículo 224. Conducciones y redes subterráneas.

1. Las conducciones se albergarán por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas con rozaduras de calzada.

En el cruce de calles, que se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar, se preverán dos titulares complementarios de 110 mm De PVC revestidos de hormigón y a profundidad no inferior a 80 cm para el paso de futuras conducciones. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 1 m a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del proctor al igual que en aceras.

2. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe del coste de la construcción de la acera correspondiente a la finca y en el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera se considerará 1/5 del ancho de la calle.

00297346

Artículo 225.

Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazada de red de saneamiento tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libre de uso público.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 mm de diámetro.
- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/sg.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imborrables provistos de sifón y tapa de registro.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 m por debajo de la superficie de terreno, ni a menos de 50 cm por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm por debajo de cualquier conducción eléctrica.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

Artículo 226.

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas, a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Artículo 227.

En caso de que por naturaleza o pendiente del terreno en cualquier clase de suelo (urbano y no urbanizable), y por el carácter extensivo de las edificaciones, no sea posible verter a la red municipal, podrá permitirse la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar y siempre que no se trate de conjuntos de más de 10 viviendas.

En todo caso se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Los afluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, no podrán contaminar zonas donde se efectúe captación de aguas para uso doméstico. Tampoco podrá contaminar predios vecinos.

Sin perjuicio de lo anterior las fosas sépticas se situarán siempre a una distancia superior a 4 m de las lindes del vecino y a 50 m de captaciones de agua potable.

- Si el terreno es totalmente rocoso o impermeable, se prohibirá este tipo de evacuaciones.

Artículo 228.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 28 de noviembre de 1968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Artículo 229.

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación por el alumbrado público.

Artículo 230.

Toda instalación de nueva planta de red de suministros de energía y de alumbrado, se realizará en alumbrado subterráneo.

Artículo 231.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias. La uniformidad no será inferior a $\frac{1}{4}$ en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

CAPÍTULO 13**Desarrollo del Planeamiento en suelo urbano (arts. 232-233)****Artículo 232.**

Se han definido «Unidades de Ejecución» que tienen el carácter de áreas de actuación integrada en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma integrada y en toda su extensión, según las determinaciones que a continuación (en fichas resumen) se indican para cada una de ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento o proyecto conveniente, los proyectos de urbanización y edificación de cada área de actuación podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden reflejadas previamente en los correspondientes proyectos o figuras de planeamiento.

El desarrollo y tramitación de éstas áreas se realizará mediante Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Compensación y/o Reparcelación, en función de su complejidad y/u objetivos a conseguir.

Artículo 233.

En las zonas señaladas como Unidades de Ejecución en los planos de ordenación de éstas NN.SS. la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estarán sujetas al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que para cada una se recogen en las fichas.

En la mayoría de éstas áreas, las NN.SS. proponen una orientación con más o menos grado de detalle, que se desarrollará posteriormente por medio de la figura propuesta. Así mismo se fija la localización orientativa de las zonas de equipamientos, zonas verdes e incluso viario y espacios libres.

En el caso de que la ubicación de éstas cesiones y reservas se pretenda rectificar respecto a la grafiada en los planos de ordenación de estas NN.SS. (o no aparezca grafiada en las mismas) su reubicación (o ubicación en su caso) se formulará a través de la figura de un Plan Especial.

Por otra parte, el establecimiento de los límites de las áreas, así como de los espacios de cesión y de viales, se detallarán y concretarán al redactar la figura o proyecto correspondiente, teniendo los señalados aquí el carácter aproximado.

A continuación se adjunta ficha resumen con las condiciones particulares de ordenación para cada una de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

TÍTULO VII**NORMAS DE CATALOGACIÓN (ARTS. 234-248)****CAPÍTULO 1****Condiciones generales (arts. 234-238)****Artículo 234. Condiciones estéticas.**

En las obras de rehabilitación se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

En la obra de reforma se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional y la incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

Las obras de reestructuración de fachada tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Artículo 235. Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.

En caso de ruina o derribo de edificios o elementos protegidos las fachadas exteriores deberán repetirse integralmente con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos.

Así mismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.

Artículo 236. Niveles de protección.

El catálogo define 4 niveles de protección:

Nivel 1: Protección Integral.

Nivel 2: Protección Estructural.

Nivel 3: Protección de Elementos Naturales y Urbanos.

Nivel 4: Protección Ambiental.

Artículo 237. Norma general de alerta.

Con independencia de los 4 niveles de protección establecidos para el conjunto de la edificación catalogada, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios libres, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos y elementos de valor de formas que todo proyecto de derribo quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de conservación.

Artículo 238.

En el Nivel 1 «Integral» no podrá procederse al incremento de edificabilidad sobre la parcela; en los niveles de protección 2 «Estructural», 3 «Elementos Naturales y urbanos» y 4 «Ambientales» se podrá incrementar la edificabilidad dentro de los márgenes establecidos por las condiciones de volumen generales y particulares que afecten a la parcela en cuestión, siempre y cuando ello no atente contra los objetivos de protección contenidos en cada uno de los niveles de que se trate.

CAPÍTULO 2

Tipos de obras (arts. 239-244)

Artículo 239.

En las normas de protección se distinguen entre los distintos tipos de obra, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:

- A. Obras de conservación.
- B. Obras de restauración.
- C. Obras de reforma.
- D. Obras de adición de plantas.
- E. Obra nueva con conservación de elementos.

Artículo 240. Obras de conservación.

Son obras de conservación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de edificios y yacimientos, son actuaciones dirigidas al mantenimiento y mejora de su estado actual evitando el abandono y deterioro, tanto por acción de los agentes atmosféricos como por el uso o el abandono.

Artículo 241. Obras de restauración.

Son obras de restauración las necesarias para devolver al edificio su imagen y condiciones originales, como por ejemplo la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Artículo 242. Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

Artículo 243. Adición de plantas.

Comprende la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente a conservar. Dicha construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplíe.

Artículo 244. Obra nueva con conservación de elementos.

Se trata de la realización de obra en parcelas cuya edificación se presenta en un estado tal de ruina que solo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta.

O bien que conserve exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

Las condiciones de volumen de la nueva edificación se ajustarán en todo caso a lo establecido en los artículos anteriores de las presentes Normas.

CAPÍTULO 3**Condiciones de protección (arts. 245-248)****Artículo 245. Nivel 1: Protección Integral.**

Comprende las edificaciones de valor histórico y arquitectónico que por su escasez, calidad, antigüedad, rareza o representatividad de un período histórico deban ser conservadas tanto en sus características externas como internas. También quedan bajo este nivel de protección los yacimientos arqueológicos por sus relevantes valores culturales y científicos, así como por ser testimonios del proceso de ocupación de este territorio desde épocas remotas.

Se permite para este nivel de catalogación las siguientes obras:

- Conservación.
- Restauración.
- Reforma restringida (sin alteración tipológica).

Para los yacimientos arqueológicos incluidos en este nivel se regulan las siguientes normas prohibiendo:

- Movimientos de tierras de cualquier naturaleza excepto los ligados directamente a la investigación científica del yacimiento.
- Cualquier actividad u obra que pueda afectar a las labores de investigación de estos yacimientos.

Artículo 246. Nivel 2: Protección Estructural.

Engloba aquellas edificaciones de valor arquitectónico-histórico o cultural que se pretendan conservar sin que sufra alteración su estado actual tanto la estructura general del edificio o su aspecto exterior y los elementos fundamentales de la composición. Se permiten las siguientes obras:

- Conservación.
- Restauración.
- Reforma interior.

Artículo 247. Nivel 3: Protección de Elementos Naturales Urbanos.

Abarca tanto los elementos naturales como urbanos que poseen un valor especial, quedan incluidos en este epígrafe elementos del mobiliario urbano significativos como son los paños de murallas y elementos naturales singulares que han quedado insertos en el entramado urbano, como las laderas del Castillo.

Se permiten tan sólo obras de restauración o conservación.

Artículo 248. Nivel 4: Protección Ambiental.

Incluye aquellos edificios y elementos de valor arquitectónico que por su carácter y situación en relación con el entorno, deben ser objeto de protección, al menos, en su aspecto exterior.

Este nivel de protección tiene por objeto el mantenimiento del carácter de los núcleos existentes en el término municipal, Castillo de Locubín, Triana y Ventas del Carrizal. Se dirige al mantenimiento del casco histórico y fundamentalmente a los edificios de arquitectura popular con los edificios catalogados en este nivel.

En obras de sustitución parcial o de nueva planta deberá aportarse la siguiente documentación complementaria

- Gráfica:

- Estado fotográfico del estado actual del edificio y/o solar, y de su entorno.
- Alzado actual compuesto con los edificios colindantes (E: 1/100)
- La integración compositiva de la solución propuesta con los edificios colindantes (E: 1/100).

- Documentación escrita:

Memoria Justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar detallando los usos actuales, los proyectados y la justificación de la adecuación a las características de la obra propuesta, desde los puntos de vista siguientes:

- Inclusión en el tejido urbano.
- Articulación volumétrica con los edificios colindantes.
- Integración compositiva de las fachadas tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.

Se permiten para este nivel de catalogación las siguientes obras:

- Conservación.
- Reforma.
- Restauración.
- Obra nueva con consolidación de elementos.

CAPÍTULO 4**Catálogo de bienes protegidos**

El Catálogo de Bienes Protegidos realizado para las NN.SS. de Castillo de Locubín, están constituidos por elementos naturales y urbanos que presentan una serie de valores singulares que les hagan ser objeto de protección.

Cada uno de los siguientes elementos del catálogo quedan encuadrados en el nivel de Protección Integral:

NÚM.	ELEMENTO
I.1	Iglesia de San Pedro. Castillo de Locubín
I.2	Yacimiento arqueológico de Cabeza Baja y Encina Hermosa
I.3	Yacimiento arqueológico de Cortijo del Baño
I.4	Yacimiento arqueológico de La Campana o Venta del Charco
I.5	Yacimiento arqueológico de Cueva del Jabonero
I.6	Yacimiento arqueológico situado en la ladera norte del Cerro del Puerto
I.7	Torre de la Sierra

00297346

NÚM.	ELEMENTO
I.8	Yacimiento arqueológico en Torre de La Cogolla
I.9	Yacimiento arqueológico en la Torre del Puerto
I.10	Yacimiento arqueológico en la Torre de Ventas del Carrizal o Marroquín
I.11	Yacimiento arqueológico en la Torre de las Mimbres

Dentro del nivel de Protección Estructural aparecen los siguientes edificios de valor arquitectónico:

NÚM.	ELEMENTO	LOCALIZACIÓN
E.1	Casa	C/ Iglesia, 3, Castillo de Locubín
E.2	Ermita de San Antón	Castillo de Locubín
E.3	Casa nobiliaria	C/ Cubillo, 18 (actualmente C/ Josefa Mena) Castillo de Locubín
E.4	Casa nobiliaria	C/ Infante Castillo de Locubín
E.5	Casa nobiliaria	C/ Federico Pareja, 27, Castillo de Locubín
E.6	Antiguo Pósito	C/ Los Rosales, s/n, Castillo de Locubín
E.7	Castillo de Villeta	Castillo de Locubín
E.8	Torre Molino e Infraestructuras hidráulicas	Triana
E.9	Iglesia	Ventas del Carrizal
E.10	Lavadero Público	Ventas del Carrizal

En el nivel de catalogación de Protección de Elementos Naturales y Urbanos, se encuentran los siguientes elementos singulares en relación a su entorno:

NÚM.	ELEMENTO
N.1	Restos de paños de Muralla
N.2	Laderas orientales y norte del Castillo de Villeta

En la categoría de Protección Ambiental, aparecen los cascos históricos de:

NÚM.	ELEMENTO	LOCALIZACIÓN
A.1	Casco histórico	Castillo de Locubín
A.2	Casco histórico	Ventas del Carrizal

TÍTULO VIII

NORMAS ADMINISTRATIVAS (ARTS. 249-297)

CAPÍTULO 1

De las licencias (arts. 249-268)

Artículo 249. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes casos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta, ampliaciones, reformas o modificaciones que afecten a la estructura de los edificios, a su aspecto exterior o a su disposición interior.

2. Las obras y usos que hallan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el art. 2 del art. 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
3. Las obras de instalación de servicios públicos, y de urbanización en general.
4. Las parcelaciones urbanísticas.
5. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
6. Todas aquellas labores mineras de explotación o investigación que supongan una alteración del paisaje; destrucción de la flora y fauna; alteración del subsuelo, de las aguas superficiales o subterráneas o que supongan otros efectos tales como contaminación de atmósfera, vertido de residuos, etc.
7. Las explotaciones mineras.
8. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
9. Instalación, apertura, modificación o transformación de uso de los edificios e instalaciones en general.
10. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
11. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso que se destine el subsuelo.
12. La tala y plantación de árboles integrados en masa arbórea.
13. La colocación de carteles, anuncios, muestras o reclamos publicitarios, exentos o integrados en la edificación, visibles desde la vía pública.
14. Instalación de grúas-torre en las construcciones, cercado y cierre de terrenos y solares.
15. La instalación o ubicación de casa prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizada.
16. Y en general los demás actos que se señalan en las presentes Normas.

Artículo 250.

Se exceptúan de la previa licencia municipal:

- a) Los trabajos de limpieza, desbroce y ajardinamiento en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines ya existentes.
- b) Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución interior del edificio.
- c) Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 251. Consulta urbanística.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a la finca o sector.

Esta información ha de solicitarse siempre, y necesariamente, mediante escrito presentado formalmente en el Registro General del Ayuntamiento.

La solicitud debe contener los documentos que permitan identificar con toda precisión su objeto específico, de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y restantes circunstancias de hecho que fueran pertinentes.

El contenido de la información comprenderá, como mínimo, la clasificación y calificación del suelo correspondiente y los usos, con sus intensidades respectivas, atribuidos al mismo.

Este trámite es meramente informativo y sin entidad en sí mismo para vincular al Ayuntamiento informante (S. 17.5.78), y sin que sea posible fundar un derecho al otorgamiento de la licencia con base en la información suministrada (S. 12.11.78 y S. 11.2.80).

Artículo 252. Tramitación de las solicitudes de licencia.

La tramitación de solicitudes de licencia se ajustará a lo establecido en la LRL y el RSCL.

Se concederá licencia, de acuerdo a la documentación redactada por un técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia.

Las licencias caducarán:

a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.

b) Si comenzadas las obras estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la licencia.

c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido en la ampliación de éste.

La caducidad de la licencia, que será declarada por Órgano Municipal competente producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

Se exceptuarán del régimen general de caducidad de licencias las parcelas sobre las que se conceda licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar, cuyo destino básico sea el de servir de residencia al propietario o su familia, en cuyo caso el plazo de validez concedido en la licencia podrá ser objeto de prórrogas, una vez comenzada la edificación, prórrogas que tendrán una duración igual al plazo concedido inicialmente en la Licencia para la determinación de las obras.

En este caso, quedará sin efecto el apartado b) anterior, como causa de caducidad de la licencia.

Para acogerse a este régimen, será necesario que el propietario lo justifique ante la Corporación y ésta así lo reconozca.

Artículo 253. Tramitación de licencias en suelo urbano.

Todo expediente de concesión de Licencia constará de informe técnico y jurídico.

Las licencias solamente se podrán conceder directamente (esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias) en suelo que tenga la condición de solar edificable (esto es, que cuente con acceso rodado apto para turismos, abastecimiento de agua de la red municipal, con canalización al borde del terreno, evacuación de agua conectada a la red municipal, suministro de energía eléctrica y que tenga fijadas las alineaciones y rasantes).

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la calificación de solar y no se incluyan en polígonos o Unidades de Actuación, el solicitante deberá cumplir los requisitos contenidos en el art. 40 R.G.

En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que cumplan los requisitos contenidos en el art. 41 R.G.

En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones del Texto Refundido de la L.S. ni de las presentes Normas.

Cuando, en el supuesto anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Artículo 254. Tramitación de licencias en suelo apto para urbanizar.

En esta categoría de suelo, en tanto no se aprueben planes parciales ni se ejecuten las correspondientes obras de edificación, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras generales, o ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que refiere el art. 136 del Texto Refundido de la L.S.

00297346

Podrá solicitarse licencia, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que se cumplan los requisitos señalados en el art. 41 R.G. y con los efectos expresados en el mismo.

Artículo 255. Tramitación de licencias en suelo no urbanizable.

En la tramitación de estas solicitudes, se considerará el grado de protección previsto por las presentes Normas Subsidiarias. Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se tramitarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 de la RSCL.

La Administración Municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos informes consten en el expediente administrativo, especialmente en relación con las garantías de construcciones o explotaciones agrícolas objeto de licencia, y su capacidad de resolución de accesos e infraestructuras básicas necesarias o con la prohibición de actividades según los grados más restrictivos de protección.

En virtud de lo establecido en el art. 16.3 del Texto Refundido de la L.S. «Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas:

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los Órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2. Podrán autorizarse por el Órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación, en su caso, de la utilidad pública o interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por este al Órgano autonómico competente.
- c) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal».

Artículo 256. Suspensión de licencias.

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos Actos Administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

El Alcalde procederá, en todo caso, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los núms. 2 y siguientes del art. 118 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 257. Proyecto Técnico.

El procedimiento para la concesión de licencias municipales ha de iniciarse con la presentación de la correspondiente solicitud en el Registro General del Ayuntamiento que haya de conocer de ella, y la misma deberá acompañarse de proyecto técnico, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición.

Así pues, las solicitudes de Licencia que supongan la realización de cualquier obra (art. 242 del Texto Refundido de la L.S. y art. 1 R.D.U.) o instalaciones, requieren para su viabilidad su explicitación y fundamentación en un proyecto técnico que detalle las características del ato que pretenda ser llevado a cabo.

El proyecto técnico es aquel documento autorizado por profesional competente para ello, que defina de antemano, con precisión suficiente para su ejecución, todos los elementos y características de la obra de que se trate.

El proyecto técnico que deberá acompañar la solicitud de la licencia estará integrado por el proyecto básico (caracteres generales de la obra, planos generales de plantas, alzados y secciones, y el presupuesto de las obras) y el proyecto de ejecución (determinación de la obra en forma completa en sus detalles y especificaciones de todos los materiales, sistemas constructivos y equipos, comprendiendo una memoria de cimentación, estructura y oficios; planos de cimentación y estructura, planos de detalle, esquemas y dimensionamiento de las instalaciones; pliego de condiciones técnicas generales y particulares; estado de mediciones y presupuestos obtenidos por aplicación de precios unitarios de obra).

Estos proyectos técnicos han de contar con el visado del Colegio correspondiente.

Artículo 258. Defectos subsanables y no subsanables en la tramitación para la consecución de licencia.

Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto. En todo caso serán insubsanables:

a) Señalar erróneamente la calificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso del suelo, en contradicción con la calificación asignada, aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el núm. de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificable, ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquier otra contradicción grave de naturaleza similar a las descritas anteriormente.

c) Incumplir las exigencias sobre reserva de aparcamiento cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

d) No ajustarse a normativa específica como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.

Aquella petición de licencia que no esté acompañada de Proyecto Técnico será suspendida en su tramitación y requerido el peticionario para que subsane este defecto. Tanto este defecto como cualquier otro que resulte del examen del proyecto y pueda ser subsanado, se comunicará al interesado para que en el plazo de 15 días proceda a corregirlo, con la advertencia de que, transcurridos 6 meses desde la notificación sin que haya efectuado la requerida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

Artículo 259. Notificación final del procedimiento de solicitud de licencia.

La determinación normal del procedimiento de concesión o no de licencia consiste en una resolución expresa dada por el Ayuntamiento, que tiene el deber de pronunciarse sobre las solicitudes de licencia.

El plazo para resolver sobre dicha solicitud varía según el tipo de acto para el que la Licencia se pretende; está regulado en los arts. 9 y 5 del RSCL, siendo para el supuesto de obras nuevas o de reforma de dos meses.

La concesión o denegación de la autorización de la licencia solicitada dependerá de su conformidad o no con la ordenación urbana vigente y de aplicación. Por este carácter reglado de la licencia urbanística, su denegación ha de ser necesariamente motivada y apoyada en informes técnicos y jurídicos sobre tales extremos.

Artículo 260. Licencia de parcelación.

Se acompañan, como mínimo, los documentos siguientes que en el caso de la Memoria y Planos serán por triplicado:

a) Memoria: en la que se haga referencia a las Normas cuando estas establezcan las condiciones de parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídicamente

y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas si estuviesen implantadas.

c) Certificado de dominio y Estado de Cargas expedido por el Registro de la propiedad. Si la finca o fincas no estuviesen notificadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.

e) Plano Topográfico de su formación a escala 1:5.000 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos materiales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes (si existieren).

f) Plano de parcelación a la misma escala.

Artículo 261. Licencia de obras de urbanización.

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

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000 por triplicado, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Cédula urbanística si estuviere implantada.

c) Proyecto técnico por triplicado.

Artículo 262. Licencia para movimientos de tierra.

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1.000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o parcelas vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y finca o construcciones vecinas, que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Proyecto y memoria técnica referidos a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicación de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de regeneración de la capa vegetal afectada, presupuesto detallado de ejecución incluyendo en el mismo una partida específica destinada a la protección y rehabilitación del paisaje.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

Artículo 263. Licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios.

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

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes cuando estas sean preceptivas.

b) Cédula urbanística si estuviera implantada.

c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

d) Proyecto técnico por triplicado.

e) Título de propiedad.

Cuando las obras de ampliación o reforma afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudio de cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

En el caso de licencias de obra nueva, además de los extremos señalados anteriormente, el interesado presentará adjunto al proyecto técnico un resumen de las características de la obra, que constará como mínimo de los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del promotor del proyecto.
- b) Nombre y apellidos del técnico redactor y del Director de las obras.
- c) Nombre y apellidos del propietario de la parcela donde se realice la obra.
- d) Objeto del proyecto.
- e) Ordenanza de aplicación.
- f) Superficie del solar.
- g) Superficie construida total prevista.
- h) Superficies construidas según usos a que se destinen.
- i) Número de viviendas previstas (en caso de establecimientos hoteleros número de camas previstas).
- j) Edificabilidad resultante (en m²/m²).
- k) Ocupación en planta baja.
- l) Ocupación en planta primera.
- m) Ocupación en resto de plantas.
- n) Retranqueos.
- o) Distancias a linderos.
- p) Fondo de edificación.
- q) Superficie construida de sótano o semisótano.
- r) Superficies construidas por encima de la altura máxima autorizada y usos a que se destinan.
- s) Condiciones anteriores del solar.
- t) Plano de situación sobre fotocopia, plano de calificación de NN.SS.
- u) Esquemas gráficos de medición de la altura máxima de la edificación, cuando ello sea exigible por la normativa específica.

Artículo 264. Licencia de modificación de uso.

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

- a) Memoria justificativa con indicación de la autorización del uso por las Normas Subsidiarias.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1:500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
- c) Planos de plantas y servicios necesarios para su completa comprensión.
- d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios precisas para el uso pretendido.

Cuando la solución de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberá, además, cumplir las prescripciones establecidas para la clase de obra de que se trate.

Artículo 265. Licencia de derribo.

Se presentará acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:500, copia del plano oficial municipal.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública o construcciones o fincas vecinas.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías estarán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visada por el correspondiente colegio oficial.

Artículo 266. Licencia de grúas-torre.

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

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de derribo, firmado por el arquitecto oficial del proyecto o el director de las obras.

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

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

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

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

Artículo 267. Licencia para obras menores.

Tendrá la consideración de obras menores, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación antigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecuación de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada esta en la licencia de obras mayores.

c) Construcción de quioscos para exposición y venta al público.

d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

e) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

f) Colocación de postes.

g) Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vías públicas.

h) Instalación de marquesinas.

i) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.

j) Reparación de cubiertas y azoteas.

k) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios de interés histórico-artístico.

l) Colocación de puertas y persianas en aberturas.

m) Colocación de rejas.

n) Construcción de pozos y fosas sépticas.

o) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

p) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos de estructuras.

q) Construcción de áreas en locales comerciales o almacenes.

r) Construcción o modificación de escaparates.

s) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por Licencia de Obra.

t) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

u) Establecimiento de muros y vallas.

v) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

Los apartados c, h, j, n, o, p, q, s, u, deberán además, presentar planos firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Artículo 268. Licencia de apertura.

1. Calificación de actividades.

Se considerarán inocuas y, por tanto, no calificadas, las actividades en las que se considera que no producen molestias, al tener las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionan daños a bienes públicos o privados ni entrañan riesgo para las personas.

Se considerarán calificadas las siguientes actividades:

a) Molestas: Producen incomodidad a causa de sus ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan, siempre que estos no sean insalubres, nocivos o peligrosos, en cuyo caso quedarán comprendidas en el apartado correspondiente.

b) Insalubres: Aquellas que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas: Aquellas que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: Aquellas que fabrican, almacenan, manipulan o expenden productos que puedan originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones o similares que afecten a las personas o bienes o produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la vibración.

Las categorías de las diversas industrias podrán desarrollarse mediante una Ordenanza Especial.

2. Documentación.

a) Para actividades inocuas se precisará:

1. Plano de situación del local dentro de la planta del general del edificio.
2. Fotocopia de la Licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse, se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.
3. Declaración de la potencia de motores a instalar.
4. Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias.
5. Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial Urbana.

b) Para las actividades clasificadas se precisan:

1. Los documentos que determinen los cuatro primeros apartados de la documentación necesaria para las actividades consideradas inocuas.
2. Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria, suficientes para la completa comprensión del mismo, tanto en sus aspectos urbanísticos, como industriales y sanitarios.

CAPÍTULO 2

Inspección urbanística. Protección de la legalidad (arts. 269-273)

Artículo 269. Objeto de la inspección urbanística.

La Inspección Urbanística tiene por objeto la defensa de la legalidad urbanística mediante el desarrollo de las competencias propias del Ayuntamiento en la materia.

La transgresión de la legalidad urbanística lleva aparejada un triple efecto:

- Reintegración del orden conculcado por la vía de la autotutela declarativa (anulación o revocación de actos ilegales) y ejecutiva (restitución de las cosas a su estado anterior a la transgresión).

- Retribución abstracta de la conducta ilícita mediante la aplicación de la potestad sancionadora.

- Indemnización por los daños y perjuicios producidos por la transgresión.

En este capítulo se engloban las distintas medidas legalmente previstas dirigidas a conseguir la restitución del orden jurídico conculcado.

Artículo 270. Obras sin o contra licencia.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectúen sin la preceptiva licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, podrán ser suspendidos de inmediato, cualquiera que sea el estado de ejecución en que se encuentren (art. 248 del Texto Refundido de la L.S. y arts. 25, 29 del R.D.U.), por el Órgano Municipal competente.

A partir de la notificación de la suspensión, el interesado cuenta con un plazo de dos meses para regularizar su situación solicitando la oportuna licencia o procediendo sin más a ajustar las obras a la que en su momento le hubieran concedido.

Si este defecto no se levanta en el plazo previsto, bien por no solicitar la licencia que le faltaba, o bien por ser denegado su otorgamiento por conculcar las prescripciones de las Normas aprobadas, el Ayuntamiento, en el plazo de un mes, acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos que dan lugar a ella.

La ejecución de dicho acuerdo de demolición corresponde al particular, y deberá realizarse en el plazo que el propio acuerdo fije, si el particular se resiste a cumplir el acuerdo, el Ayuntamiento puede optar entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo; en el primer caso, la Administración realizará la demolición por sus propios medios, pasando el cargo correspondiente al interesado, cuya resistencia al pago podrá ser vencida por vía de apremio; en el segundo caso, el incumplimiento del particular podrá ser sancionado con una multa de cuantía idéntica a la que corresponda a la infracción originaria, multa que se le impondrá en su grado máximo, supuesta la reincidencia.

Si la actividad realizada consistiera en la demolición de una construcción, el Ayuntamiento podrá ordenar la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

Las posibilidades de reacción del Ayuntamiento ante las obras realizadas sin o contra licencia no se limitan al período de ejecución de las mismas, sino que se extienden en el tiempo durante el año siguiente a la terminación total de las mismas (art. 249 del Texto Refundido de la L.S. y art. 31 R.D.U.). A estos efectos se entenderá que las obras están totalmente terminadas a partir de la fecha de expedición del certificado final de las mismas suscrito por el facultativo correspondiente o a la falta de este, desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación o de la cédula de habitabilidad o desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las mismas; en defecto de los citados documentos, la fecha de terminación de las obras se establecerá a partir de las comprobaciones que pueda realizar la propia administración (art. 32. R.D.U.).

En estos casos en que es improcedente decretar la suspensión de las obras por estar totalmente terminadas, el mecanismo a seguir es idéntico, viniendo obligado el particular, en los mismos términos, a regularizar la situación dentro del plazo de dos meses a partir de la fecha en que se le requiera al efecto.

Artículo 271. Obras realizadas al amparo de licencias ilegales.

La autoridad urbanística puede, igualmente, proceder a la depuración de situaciones irregulares que se produzcan aún en el caso de que dichas situaciones estén inicialmente amparadas por una licencia, cuando la actuación que pretende corregirse sea susceptible de ser calificada como infracción urbanística grave de acuerdo con el art. 262 del Texto Refundido de la L.S. y los arts. 253 y 254 del Texto Refundido de la L.S. y arts. 34 y 36 del R.D.U. exigen, además, que la gravedad sea manifiesta, exigencia que de acuerdo con la jurisprudencia contencioso-administrativa, hace alusión a la ostentabilidad de la infracción cuya apreciación debe hacerse patente sin necesidad de operaciones interpretativas.

Si se trata de obras en curso, el Alcalde puede disponer la suspensión de los efectos de la licencia y la paralización de las obras amparadas por ella. Este acuerdo de suspensión tendrá carácter cautelar, pues la decisión definitiva sobre la legalidad o ilegalidad de la licencia corresponde a los Tribunales Contencioso-Administrativos, a quienes la autoridad

que adopte dicho acuerdo deberá notificar éste en el plazo de tres días, a los efectos previstos en el art. 118 de la Ley reguladora de Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si la sentencia declara la nulidad de la licencia, la autoridad que suspendió los efectos de ésta ordenará la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y decretará la demolición o reconstrucción de lo indebido, según los casos (art. 35 R.D.U.).

Si ya se han terminado las obras que dicha licencia amparaba, el procedimiento a seguir para depurar la irregularidad y restablecer la legalidad alterada es el que regulan el art. 254 del Texto Refundido de la L.S. y art. 36 del R.D.U., que remiten a lo dispuesto para la revisión de oficio de los actos administrativos en el art. 109 de la L.P.A.

De acuerdo con lo previsto en el art. 254 del Texto Refundido de la L.S. la revisión de licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituye manifiestamente una infracción urbanística grave, puede y debe ser adoptada por la Corporación municipal que la otorgó, bien de oficio o a instancia del Gobierno Civil, o solicitud en su caso del Ministerio de Fomento.

En el caso de que la Corporación no adopte en el plazo de un mes, a contar del requerimiento gubernativo, el acuerdo correspondiente, el gobernador dará cuenta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPTU) que desde ese mismo momento quedará subrogada de oficio en la competencia municipal y podrá poner en marcha el correspondiente procedimiento.

Anulada la Licencia u orden de ejecución, la Corporación Municipal acordará la demolición de las obras realizadas al amparo de dicha licencia, incoará el correspondiente expediente sancionador y adoptará las medidas procedentes.

Artículo 272. Obras y licencias en zonas verdes y espacios libres.

Si las obras o licencias recaen sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, el sistema a seguir es el mismo que en los dos apartados anteriores, con dos variantes: si son obras sin o contra licencia, la reacción administrativa es posibles sin que juegue el límite temporal del año.

Tampoco la revisión de oficio está sujeta a plazo; ello es consecuencia de la calificación de tales actos como nulos de pleno derecho (art. 255 del Texto Refundido de la L.S.) dada la especial trascendencia de la infracción, calificación que viabiliza la revisión en cualquier momento, de acuerdo con el art. 109 L.P.A. al que se remiten expresamente el art. 255 del Texto Refundido de la L.S. y art. 41 R.D.U.

Artículo 273. Suspensión y revisión de otros actos y acuerdos.

Los acuerdos municipales que constituyan infracción manifiesta de las Normas Urbanísticas vigentes podrán ser dejados en suspenso dentro del año siguiente a su notificación o publicación cuando ésta fuera preceptiva, por los órganos y con el procedimiento y efectos que se prevén en el art. 253 del Texto Refundido de la L.S.

La suspensión puede ir acompañada de la paralización de actividades que vengan realizándose al amparo del acto objeto de la misma y de cuantas medidas sean pertinentes para garantizar la eficacia de las disposiciones vulneradas (art. 43 R.D.U.).

Por otra parte, es posible la revisión de oficio por las Corporaciones Locales de todos sus actos y acuerdos en materia de urbanismo. Esta referencia incluye a las propias licencias que podrán ser anuladas en cualquier momento si adolecen de algún vicio que determine su nulidad de pleno derecho, de acuerdo con el art. 90 L.P.A.

CAPÍTULO 3

Infracciones urbanísticas y su sanción (arts. 274-277)

Artículo 274. Actos constitutivos de infracción urbanística.

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley o en las Normas u Ordenanzas, tendrá la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo aparejada la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con

independencia de las medidas previstas en los arts. 248 y siguientes del Texto Refundido de la L.S. y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores (art. 261 del Texto Refundido de la L.S.).

Se considerarán infracciones urbanísticas aquellas conductas antijurídicas, típicas y culpables, que por suponer una vulneración de la normativa contenida en el Texto Refundido de la L.S. o en las Normas u Ordenanzas quedan sujetas a sanción conforme a lo determinado en el R.D.U. de acuerdo con la tipificación que en el mismo se establece.

La infracción puede producirse tanto en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución, como por el hecho de actuar sin la licencia o autorización exigidas o en contra de sus concretas determinaciones (art. 53 R.D.U.), ya que el hecho de contar con ella no exonera sin más de toda responsabilidad.

Son infracciones graves:

- Parcelaciones sobre suelo no edificable.
- Parcelaciones sobre terrenos destinados a equipamiento social.
- Parcelaciones de suelo urbano que contradigan las Normas de Planeamiento o las Ordenanzas.
- Exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida.
- Exceso de alturas.
- Obras prohibidas en edificios catalogados fuera de ordenación.
- Edificación en parcela inferiores a la mínima edificable.
- Incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí, con las vías públicas y espacios verdes.
- Alteración del uso previsto por las Normas u Ordenanzas para los edificios, locales o dependencias.
- Realización de actos, obras o instalaciones que impidan o perturben el uso público de los terrenos.
- Realización de obras de edificación o urbanización en contra del uso que corresponda al suelo.
- Parcelaciones que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible.
- Parcelaciones en terrenos que no hayan sido clasificados previamente como suelo urbano.
- Parcelaciones realizadas sin licencia o con licencia manifiestamente ilegal.
- Infracciones de las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas y demás determinaciones que causen perjuicio o pongan en riesgo la normalidad del uso o la salud de los usuarios.
- Realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando este sea preceptivo.
- Desmontar o derribar edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por su carácter.

Son infracciones leves:

- Infracciones de las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas y demás determinaciones que causen perjuicio o pongan en riesgo la normalidad del uso o la salud de los usuarios.
- Realización de actividades sin la preceptiva licencia cuando no constituya una infracción más grave.
- Desmontar o derribar edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por su carácter.
- Construir en las inmediaciones de edificios protegidos o de conjuntos de carácter histórico-artístico, típico o tradicional.

En estos casos y en aquellos en que la calificación inicial de infracción grave deba ceder ante la demostración en el curso del expediente sancionador de la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación a los mismos, serán calificados como infracciones leves.

Las sanciones, en cualquier caso, se determinarán en función del beneficio obtenido por el infractor o del daño que se estime inferido por la infracción.

Artículo 275. Personas responsables.

Son responsables el promotor, el empresario y el técnico-director de las obras en todos aquellos casos en que la infracción consista en la realización de obras sin licencia o con inobservancia de las condiciones en las que se hubiese obtenido (art. 264 del Texto Refundido de la L.S.).

Existe también responsabilidad del facultativo que informe favorablemente el proyecto y de los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del mismo sin el informe técnico previo o en contra del mismo o de la advertencia de ilegalidad que está obligado a formular el secretario en los supuestos de obras que aparezcan amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave.

La responsabilidad de cada uno de estos sujetos lo es a título propio, por lo que las multas que pueden imponérseles tienen carácter independiente entre sí.

Artículo 276. Prescripción de las infracciones.

Prescriben a los cuatro años de haberse cometido, salvo que se trate de actividades que recaigan sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, en cuyo caso no están sometidas a plazo de prescripción alguno.

El plazo de prescripción se computará desde la fecha en que la infracción se hubiera cometido, y si esta fuese desconocida, desde el momento en que aparezcan signos externos que la evidencien. Si la infracción deriva de una actividad continuada, la fecha final del cómputo será la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consumará (art. 92 R.D.U.).

En el caso de que la actividad urbanística venga amparada por un acto administrativo ilegal, el plazo de prescripción será el que el propio Texto Refundido de la L.S., por remisión de los arts. 109 y 110 L.P.A. establece para la revisión de dicho acto.

Artículo 277. Sanciones administrativas.

La sanción típica es la multa. El principio general que inspira toda la regulación de las sanciones es el de la confiscación total del beneficio ilegal obtenido con la infracción. El art. 55 R.D.U. precisa las circunstancias que agravan o atenuarán la responsabilidad de los infractores, justificando la imposición de las multas en su grado máximo o mínimo respectivamente.

Agravan la responsabilidad, el hecho de prevalerse de la titularidad de un oficio o cargo público, la utilización de la violencia o soborno, la alteración de los supuestos de hecho y la reincidencia.

Atenuan la responsabilidad la falta de intención de causar un daño tan grave y el proceder por propia iniciativa a repararlo o disminuirlo.

Lo agravan o atenuan, según los casos, el mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación y el mayor o menor beneficio obtenido.

En materia de parcelaciones ilegales, a la multa se acompañará la descalificación del suelo, que en ningún caso se considerará solar.

En cuanto al procedimiento sancionador, la Administración que lo instruya aplicará su legislación específica, lo que remite a los arts. 133 y siguientes de la L.P.A.

Además, la comisión de estas infracciones puede dar lugar a responsabilidades, tanto de orden penal como civil.

CAPÍTULO 4**Derecho de acción pública (arts. 278-297)****Artículo 278.**

Con la finalidad de asegurar en los términos más amplios la protección de la legalidad urbanística, se permite que cualquier persona física o jurídica pueda exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la

legislación urbanística y de las Normas u Ordenanzas. Se suprime así el requisito de la legitimación que tanto la L.P.A. como el Texto Refundido de la L.S. exigen para instar la vía administrativa. Para ello, se mantiene abierto el plazo de la impugnación durante todo el período de ejecución de las obras y un año más, lo que asegura el conocimiento por todos de la existencia de una obra ilegal y la posibilidad de actuar eficazmente contra la misma.

El derecho de acción público cubre solo el intento de obtención de declaración de nulidad del acto. Para el restablecimiento de situaciones jurídicas individualizadas que el acto haya podido alterar, es necesaria la titularidad de un derecho que ha de hacerse valer, de acuerdo con las reglas generales, ante los Tribunales Contencioso-Administrativos.

Artículo 279. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características, están reguladas básicamente por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 10 de noviembre de 1961. Orden de 1 de mayo de 1963 (Instrucciones para aplicar el Reglamento).

Por actividades molestas se consideran todas aquellas actividades que constituyen incomodidad por los ruidos y vibraciones que producen o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminen. Entre éstas y a título indicativo se encuentran las vaquerías, fábricas, mataderos, imprentas, salas de cine y espectáculos, etc.

Las pescaderías, carnicerías y similares deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Los motores y grupos electrógenos deberán estar dotados de las medidas correctoras pertinentes.

Son actividades insalubres las que dan lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Son actividades nocivas las que por la misma causa puedan ocasionar daño en la riqueza agrícola, forestal, pecuaria y piscícola.

Las actividades que producen humos, polvos, nieblas, vapores o gases que puedan ser nocivos e insalubres, deberán estar dotadas obligatoriamente de instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación del polvo o de depuración de los vapores o gases no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, la concentración de aquéllos en el aire del interior de las explotaciones de las cifras indicadas en el Anexo 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas, Nocivas e insalubres.

Son actividades peligrosas aquellas que tengan por objeto fabricar, manipular, extender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosión, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes; entre estas se pueden incluir las estaciones de gasolina, garajes, etc.

Tales actividades se instalarán en locales ya construidos o que se constituyan con dicha finalidad y estarán dotados del número suficiente de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación.

La construcción de depósitos y almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos o abonos nitrogenados en locales que formen parte de los edificios destinados a vivienda cuando entre ellos existan algunos de naturaleza inflamable o explosiva, dichos almacenes estarán siempre dotados de medios suficientes preventivos de incendios.

Los locales de exhibición de películas deberán estar separados de las viviendas por muros incombustibles de suficiente espesor y altura en los que no existirán puertas, ventanas ni ninguna clase de huecos para asegurar la imposibilidad de la propagación de incendios.

Cuando se pretenda establecer una actividad que pueda resultar calificada entre las comprendidas en el Reglamento deberá solicitarse licencia municipal cuyo expediente deberán, además de cumplir los requisitos generales establecidos, incluir informe del jefe local de sanidad, así como de los técnicos municipales competentes según la naturaleza de cada actividad.

Artículo 280. Normas sobre mataderos.

Se adjunta una relación de Normas y Órdenes de obligado cumplimiento referida a Mataderos:

- Real Decreto, de 30 de noviembre de 1961, por el cual se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Orden de 9 de marzo de 1971.
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, Reglamento sobre calidad del aire, de la CAA, en materia de medición evaluación y valoración de ruidos y vibraciones. Orden 23 de febrero de 1996 que desarrolla dicho Decreto.
- Resolución de la Dirección General de la producción agraria de 9 de febrero de 1982.
- Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios. Real Decreto 2177/96, de 4 de octubre, del Ministerio de Fomento.
- Diversos Reglamentos sobre Instalación de Granjas Ganaderas. Decreto 42/1985, de 20 de marzo, sobre Programa para la erradicación de la peste porcina africana.
- Orden del Ministerio de Agricultura, de 21 de octubre de 1980, sobre normas complementarias sobre Lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado de cerdos.
- Real Decreto 1048/1994, de 20 de mayo, sobre las Normas Mínimas para la protección del cerdo.

El emplazamiento de los mataderos o sitio donde se sacrifica ganado para abastecimiento público será en terrenos alejados del núcleo de población, cerca de la carretera y con ventilación y luz suficiente; alejado de toda clase de industrias que puedan representar un peligro de contaminación de la carne; deben contar con agua potable cuya presión no sea inferior a 2 At. y al menos con dos accesos: uno de entrada de animales vivos y otro de salida de la carne limpia.

Toda la instalación estará rodeada de una valla con altura mínima de dos metros.

Artículo 281. Mercados.

1. De venta al por mayor: Se sitúan fuera del núcleo de población, estarán dotados de agua potable y desagües y evitarán la entrada directa del sol sobre los alimentos

2. Públicos o de venta al por menor: insertos en el núcleo de población; deben reunir todos los requisitos de salubridad e higiene exigidos por la legislación específica y certificados por el Jefe de Sanidad Local y los técnicos municipales competentes y como mínimo contarán con agua potable, alcantarillas, iluminación natural y artificial y evitará la construcción en plantas.

Los puestos de venta reunirán las mismas características que se exigen para los establecimientos en relación a los productos que se expenden.

Artículo 282. Espectáculos Públicos.

Será de aplicación el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Asimismo, son de obligado cumplimiento las Normas Básicas de la Edificación (R.D. de 10 de junio de 1997) y aquellas disposiciones con carácter de Reglamento dictadas por los Departamentos Ministeriales competentes así como las Ordenanzas Municipales que sean de aplicación.

En estos locales se prohíbe fumar y se exigirá que exista renovación del aire y toma de temperatura de la sala (impidiendo en ella las corrientes de aire).

No se permitirá la limpieza y barrido en seco evitando así el levantamiento de polvo.

En ningún caso podrá ser la capacidad del local inferior a 4 m³/persona.

Cada local deberá disponer de un botiquín de primeros auxilios; y se establecerán lavabos en cada piso a razón de 10/500 personas; reduciéndose a 5/300 personas; estos se instalarán en lugares bien ventilados e iluminados con suelo impermeable y las paredes recubierta hasta 2 m de altura de material lavable o azulejos.

00297346

Artículo 283. Locales donde se consumen alimentos o bebidas.

Las paredes, suelo y mostradores serán de material impermeable y perfectamente lavables. Los alimentos que se exponen al público deberán estar perfectamente protegidos mediante pantallas de cristal o plástico que impidan la contaminación directa. El suministro de agua potable y la eliminación de residuos deberá estar correctamente resuelta.

Las cocinas y lugares destinados a la preparación de alimentos deberán resolver satisfactoriamente el problema de la ventilación y eliminación de humos, evitando que estos se difundan por el establecimiento y salas de público.

Artículo 284. Campings.

Para autorizar su apertura es condición indispensable que tengan resuelto el abastecimiento del agua potable, evacuación de aguas residuales y basuras y consten de retretes, duchas, lavabos, asistencia médica y botiquín de urgencia.

Todo ello debe quedar certificado por la Jefatura Provincial de Sanidad antes de autorizar su funcionamiento cada temporada.

Artículo 285. Piscinas.

Será de aplicación el Real Decreto/1997, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo, el cual tiene por objeto, establecer, con carácter obligatorio, las Normas que regulan el control de la calidad higiénico-sanitaria de las piscinas de uso colectivo, de sus instalaciones y servicios anexos, el tratamiento y control de la calidad del agua, su aforo, las normas de régimen interno y el régimen de autorizaciones, vigilancia e inspecciones sanitarias, así como el régimen sancionador aplicable en los supuestos de incumplimiento de este Reglamento.

Artículo 286. Edificaciones.

A continuación se adjunta Relación de Órdenes y Normas de Obligado Cumplimiento, referida a la Edificación:

1. Abastecimientos de agua y vertido.

1.1. Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

BOE 11; 13.01.76 Orden de 9 de diciembre de 1975, del Ministerio de Industria.

BOE 37; 12.02.76 Corrección de errores.

BOE 58; 07.03.80 Complemento del apartado 1.5 del Título 1.

1.2. Contadores de agua fría.

BOE 55; 06.03.89 Orden de 28 de diciembre de 1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

1.3. Reglamento del suministro domiciliario de agua.

BOJA 81; 10.09.91 Decreto de 11 de junio de 1991, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

2. Accesibilidad.

2.1. Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

BOE 122; 23.05.89 Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

2.2. Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

BOJA 44; 23.05.92 Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia.

BOJA 50; 06.06.92 Corrección de errores.

BOJA 70; 23.07.92 Disposición transitoria.

3. Acciones en la edificación.**3.1. Normas NBE-AE/88 «Acciones en la Edificación».**

BOE 276; 17.11.88 Real Decreto 1370/1988, de 11 de noviembre, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3.2. Norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSE-94).

BOE 33; 08.02.95 Real Decreto 2543/1994, de 29 de diciembre, del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

3.3. Norma sismorresistente PDS-1974-Parte A.

La NCSE-94, en su disposición transitoria 2.^a dispone «Los proyectos y construcciones de nuevas edificaciones y obras de ingeniería civil a los que afecten las prescripciones de la Norma Sismorresistente podrán ajustarse, durante un periodo de dos años a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto (hasta el 9 de febrero de 1997), al contenido de la Norma P.D.S.-1 (1974), parte A, aprobada por el Decreto 3209/1974, de 30 de agosto, o a la que se aprueba por el presente Real Decreto, salvo que la Administración Pública competente para la aprobación de los mismos acuerde la obligatoriedad de esta última Norma».

BOE 279; 21.11.74 Decreto 3209/1974, de 30 de agosto, del Ministerio de Planificación del Desarrollo.

4. Aislamiento.**4.1. Norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios.**

BOE 253; 22.10.79 Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, de la Presidencia del Gobierno.

4.2. Norma básica de la edificación NBE-CA-88, sobre condiciones acústicas en los edificios.

BOE 242; 08.10.88 Orden de 29 de septiembre de 1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

5. Cementos.**5.1. Instrucción para la recepción de cementos (RC-97).**

BOE 141; 13.06.97 Real Decreto 776/1997, de 30 de mayo, del Ministerio de la Presidencia.

5.2. Declaración de la obligatoriedad de homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados.

BOE 265; 04.11.89 Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.

BOE 155; 30.06.89 Modificación.

BOE 312; 29.12.89 Modificación.

BOE 158; 05.07.90 Modificación del plazo de entrada en vigor.

BOE 36; 11.02.92 Modificación.

BOE 125; 26.05.97 Modificación.

5.3. Certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados.

BOE 21; 25.01.89 Orden de 17 de enero de 1989, del Ministerio de Industria y Energía.

6. Climatización.**6.1. Reglamento de instalaciones de calefacción climatización y agua caliente sanitaria con el fin de racionalizar su consumo energético.**

BOE 188; 06.08.80 Real Decreto 1618/1980, de 4 de julio, de la Presidencia del Gobierno.

BOE 272; 12.11.82 Modificación de la disp. final 5.^a y adición de la disp. transitoria 6.^a

6.2. Instrucciones técnicas complementarias denominadas IT-IC, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria con el fin de racionalizar su consumo energético.

- BOE 193; 13.08.81 Orden de 16 de julio de 1981, de la Presidencia del Gobierno.
BOE 157; 02.07.84 Modificación de las IT-IC 01, 04, 06, 09, 17 y 19.
BOE 73; 27.03.95 Modificación de la IT-IC 04.

7. Combustible.

7.1. Reglamento sobre utilización de productos petrolíferos en calefacción y otros usos no industriales.

- BOE 159; 03.07.68 Orden de 21 de junio, del Ministerio de Industria y Energía.
BOE 176; 23.07.68 Corrección de errores.
BOE 253; 22.10.69 Modificación de los arts. 7.º, 9, 11.º y 17.º
BOE 273; 14.11.69 Corrección de errores.
BOE 162; 08.07.81 Modificación del art. 10.º
BOE 249; 17.10.69 Instrucciones Complementarias.

7.2. Normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados.

El Reglamento de Instalaciones de Gas deja sin aplicación a las presentes Normas Básicas en lo referente a locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales (disp. derogatoria, art. 3.º).

- BOE 77; 30.03.78 Orden de 29 de marzo de 1974, de la Presidencia del Gobierno.
BOE 87; 11.04.74 Corrección de errores.
BOE 101; 27.04.74 Corrección de errores.

7.3. Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

- BOE 281; 24.11.93 Real Decreto 1853/1993, de 2 de octubre, del Ministerio de la Presidencia.
BOE 57; 08.03.94 Corrección de errores.

8. Cubiertas.

8.1. Norma básica de la edificación NBE 1B-90, «cubiertas con materiales bituminosos».

- BOE 293; 07.12.90 Real Decreto 1572/1990, de 30 de noviembre, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

9. Electricidad.

9.1. Reglamento Electrotécnico para baja tensión.

- BOE 242; 09.10.73 Decreto 2413/1973, de 20 septiembre, del Ministerio de Industria.
BOE 109; 07.05.74 Regulación del apartado 4.5 de la MI.BT.041.
BOE 297; 12.12.85 Adición de un nuevo párrafo al artículo 2 del REBT.

9.2. Normas técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de la compañía Sevillana de Electricidad.

- BOJA 86; 27.10.89 Resolución de 14 de octubre de 1989, de la Consejería de Fomento y Trabajo.

9.3. Aprobación de las instrucciones complementarias MI.BT. del REBT.

- BOE 310; 27.12.73
BOE 311; 28.12.73
BOE 312; 29.12.73
BOE 313; 31.12.73 Orden de 31 de octubre de 1973, del Ministerio de Industria.
BOE 90; 15.04.74 Aplicación de las Instrucciones Complementarias.
BOE 22; 26.01.78 Modificación parcial y ampliación de MI.BT.004, 007 y 017.
BOE 257; 27.10.78 Corrección de errores.
BOE 174; 22.07.83 Modificación de MI.BT. 008 y 044.

BOE 11; 13.01.78	Modificación de MI.BT. 025.
BOE 265; 06.11.78	Corrección de errores.
BOE 193; 13.08.81	Modificación del apartado 7.1.2 de MI.BT.025.
BOE 133; 04.06.84	Modificación de MI.BT.025. y MI.BT. 044.
BOE 22; 26.01.88	Modificación de MI.BT.026 y del REBT.
BOE 73; 25.03.88	Corrección de errores.
BOE 194; 13.08.80	Modificación de MI.BT.040.
BOE 250; 17.10.80	Modificación de MI.BT.044.
BOE 140; 12.06.82	Modificación.
BOE 35; 09.02.90	Adaptación de la Instrucción Complementaria MI.BT.026.
BOE 186; 04.08.92	Modificación.

10. Estructuras de acero.

10.1. Norma básica de la edificación NBE-EA-1995 sobre estructuras de acero.

BOE 16; 18.01.96	Real Decreto 1829/1995, de 10 de noviembre, del Ministerio de Obras Públicas.
------------------	---

11. Estructuras de hormigón.

11.1. Instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado EH-91.

BOE 158; 03.07.91	Real Decreto 1039/1991, de 28 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
-------------------	---

11.2. Instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón pretensado EP-93.

BOE 152; 26.06.93	Real Decreto 805/1993, de 28 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
BOE 152;	Anejo.

11.3. Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado EF-96.

BOE 19; 22.01.97	Real Decreto 2608/1996, de 20 de diciembre, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
------------------	---

11.4. Fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas.

BOE 190; 08.08.80	Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio, de la Presidencia del Gobierno.
BOE 301; 16.12.89	Modificación de los modelos de fichas técnicas.

12. Estructuras de fábrica.

12.1. Norma básica de la edificación NBE-FL-90. Muros resistentes de fábricas de ladrillo.

BOE 4; 04.01.91	Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio, de la Presidencia del Gobierno.
-----------------	---

12.2. Pliego general de condiciones para la recepción de los ladrillos cerámicos en las obras de construcción RL-88.

BOE 185; 03.08.88	Orden de 27 de julio de 1988, del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Presidencia del Gobierno.
-------------------	---

12.3. Pliego general de condiciones para la recepción de los bloques de hormigón en las obras de construcción RB-90.

BOE 165; 11.07.90	Orden de 4 de julio de 1990, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
-------------------	--

13. Protección contra incendios.

13.1. Norma básica de la edificación NBE-CPI/96 Condiciones de Protección contra incendios.

BOE 26?; 29.10.96	Real Decreto 2177/96, de 4 de octubre, del Ministerio de Fomento.
-------------------	---

14. Seguridad e Higiene en el Trabajo.**14.1. Ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo.**

BOE 64; 16.03.71

BOE 65; 17.03.71 Orden de 9 de marzo de 1971, del Ministerio de Trabajo.

BOE 82; 06.04.71 Corrección de errores.

BOE 263; 02.11.89 Modificación.

14.2. Reglamento de seguridad e higiene del trabajo en la industria de la construcción.

BOE 167; 15.06.52 Orden de 20 de mayo de 1952, del Ministerio de Trabajo.

BOE 356; 22.12.53 Modificación.

BOE 235; 01.10.66 Modificación.

15. Vidrios.**15.1. Condiciones técnicas para el vidrio cristal.**

BOE ; 01.03.88 Real Decreto 168/1988, de 26 de febrero, del Ministerio de Relaciones con las Cortes.

16. Yesos.**16.1. Pliego general de condiciones para la recepción de yesos y escayolas en las obras de construcción RY-85.**

BOE 138; 10.06.85 Orden de 31 de mayo de 1985, de la Presidencia del Gobierno.

16.2. Yesos y escayolas para la construcción y especificaciones técnicas de los prefabricados de yesos y escayolas.

BOE 156; 01.07.86 Real Decreto 1312/1986, de 25 de abril, del Ministerio de Industria y Energía.

BOE 240; 07.10.86 Corrección de errores.

Artículo 287. Eliminación de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, del Ministerio de Fomento, relativo a Medidas mínimas sobre la Accesibilidad en los edificios y Real Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Tiene por objeto establecer las Normas y criterios básicos destinados a facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Las disposiciones del presente decreto serán de aplicación en la redacción del planeamiento urbanístico y de las ordenanzas del uso del suelo y edificación, así como de los proyectos de urbanización.

Artículo 288. Depuración de aguas.

El saneamiento del «agua de bebida para convertirla en microbiológicamente inofensiva pasa por dos etapas:

a) Etapa Física.

b) Etapa Química.

a) Etapa Física: Cuya finalidad es corregir las aguas turbias haciendo desaparecer las partículas en suspensión para que el agua quede clara y transparente, requisito previo indispensable para que ésta sea tratado con desinfectantes.

Se utilizarán filtros rápidos a presión cuyo material será arena de grano fino (1 mm).

La eliminación de las partículas coidales de consigue por la acción de un floculizante que se añade al agua antes de la filtración con sulfato alumínico (3 a 6 ppm).

Los depósitos de arena deberán ser regenerados mediante la eliminación de los primeros 20 o 30 cm de arena que será sustituida por otra limpia o haciendo un lavado a contra corriente de la capa fina filtrante mediante chorros de agua a presión.

b) Etapa Química: El agua se desinfectará con cloro y sus compuestos, y yodo. La desinfección y puesta a punto de los depósitos se llevará a cabo por los técnicos municipales competentes en colaboración con el Jefe de Sanidad Local, de acuerdo al volumen y características de los depósitos y según el método de potabilización empleado ya sea en instalaciones fijas, semifijas o móviles, recomendándose que en cualquiera de los casos se le acople el dispositivo automático de distribución del clorógeno. Se recomienda así mismo la fluoración de las aguas de consumo.

Artículo 289. Frecuencia de análisis de las aguas de bebida.

Se efectuarán con un intervalo máximo de dos semanas entre dos análisis consecutivos.

La vigilancia del análisis del agua se llevará a cabo por los técnicos municipales junto al Jefe de Sanidad Local.

Artículo 290. Características higiénico-sanitarias de las viviendas de suelo no urbanizable.

Las viviendas que se construyan en suelo no urbanizable deberán:

- Aislar la casa de las aguas de lluvia para evitar humedad, evitando terrenos arcillosos y eligiendo en lo posible terrenos arcillosos y eligiendo en lo posible terrenos pedregosos o arenosos que aseguren paredes y cimientos secos.

- En las zonas húmedas las construcciones serán de cemento y no de ladrillo.

- El nivel mínimo sobre el plano del campo será de 30 cm, y se construirá en terrenos donde las corrientes de agua de capa freática estén al menos a 1 m o 1,5 m de profundidad.

Los médicos municipales han de intervenir en la expedición de la cédula de habitabilidad y en la clasificación de las viviendas en higiénicas, defectuosas (reparables o no) e insalubres.

Artículo 291. Fosas sépticas.

Las fosas sépticas impermeables obligan a extraer cada seis meses el líquido residual y deben tener como mínimo una capacidad de 68 litros por persona y mes.

Las fosas sépticas impermeables solo pueden instalarse en terrenos que tengan esta característica para que la parte líquida de los residuos se infiltre en el terreno.

Deben instalarse en un plano más bajo que la vivienda, a unos 20 m de distancia mínima de los pozos de agua potable y a 6 m por lo menos de los cimientos de las viviendas; si los suelos son calizos o arcillosos que al secarse se fisuran es imprescindible utilizar los impermeables o distanciarlos 100 m de los elementos antes descritos.

Sistema de evacuación recomendado para aquellas viviendas donde no sea posible llegar con los sistemas de alcantarillado. Los elementos de que constará este sistema son:

- Alcantarilla de edificio.

- Depósito de sedimentación de uno o varios compartimentos horizontales.

- Sistema de evacuación al subsuelo o a zanjas de arena filtrante o filtros de arena.

Artículo 292. Abastecimiento de agua.

Un abastecimiento hídrico bien concebido deberá satisfacer, tanto en calidad como en cantidad, las necesidades de los usuarios; fijadas en la legislación existente en la materia en un mínimo que oscila entre 150 y 200 litros de dotación media por habitante y día para una población de tipo rural: aunque debe ser aspiración municipal, incrementar todo lo posible aquellas cifras. Para los nuevos desarrollos urbanos, se estima necesario un suministro de agua potable de 350 litros por vivienda y día.

La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por:

- Agua de lluvia.

- Aguas profundas (fuentes y pozos).

- Aguas superficiales (ríos, pantanos y embalses).

También puede abastecerse la población de agua del mar por lo cual habría de someterse a esta a un procesos de desalinización, pero este tipo solo habría que recurrir en casos límite por la complejidad del proceso de transformación del agua salada en potable y apta para el consumo humano.

Artículo 293. Agua de lluvia.

Recogida en depósitos que deberán reunir los requisitos siguientes:

1. Las superficies de recogida serán de material impermeable e insoluble.
2. Se deben eliminar las primeras aguas ya que lavan las superficies de recogida y arrastran el polvo y otras impurezas.
3. Conducción por tubos de uralita o alfarería pasando por una rejilla metálica para eliminar los productos más gruesos, tras la cual debe haber un filtro de arena para completar la depuración física del agua.
4. Las cisternas nunca serán metálicas.

Estos abastecimientos se utilizan para viviendas aisladas, los depósitos deben estar revestidos de cemento y enterrados para protegerlos de los cambios de temperatura.

Artículo 294. Aguas profundas o subterráneas.

Si proceden de manantial se recogerá el agua en un depósito subterráneo de donde partirá la tubería para la red de distribución.

El perímetro de protección de esta captación oscilará como mínimo entre 100 y 250 m de diámetro y se efectuará mediante una valla o cerca que impida la entrada de animales y personas.

Si las captaciones proceden de pozo, en ellos el perímetro de protección en ningún caso será inferior a 100 m de diámetro y en dicha zona no se depositarán basuras, ni existirán fosas sépticas, viviendas, cementerios o instalaciones industriales en una distancia mínima de 50 m.

La apertura del pozo estará rodeada de una zona cimentada para impedir la penetración directa de las aguas superficiales. Los pozos excavados deberán tener impermeabilizadas las paredes por aros de hormigón prefabricados que se colocan unos encima de otros y se cimentan entre sí, el pozo además tendrá un cierre hermético y no se introducirán en su interior recipientes algunos extrayéndose el agua por un depósito de bombeo.

Artículo 295. Aguas superficiales.

Procedentes fundamentalmente de ríos, lagos, acequias, embalses y pantanos. En estas captaciones las conducciones han de ser cerradas, tanto si estas son rodadas por simple desnivel, como forzadas; en el primer caso la circulación del agua deberá ser continua para evitar estancamientos y esto se conseguirá mediante una caída de la conducción de 30 a 50 cm/s.

Si las conducciones son forzadas el agua circula a presión y son de forma tubular, en ellas la velocidad del agua no deberá ser inferior a 40 cm/s ni superior a 1 m/s para evitar estancamientos y excesivo desgaste de material.

Las construcciones rodadas se construirán con piedra o ladrillo impermeabilizada con capa de cemento u hormigón.

Los depósitos para el agua captada cuyo destino sea almacenamiento deben tener una capacidad mínima equivalente a la del agua necesaria para el consumo de un día.

Estos depósitos están cubiertos y protegidos tanto del excesivo calor en verano como de la congelación en invierno.

Para que la presión dentro de la red no se reduzca o se haga negativa habrá que tener en cuenta el «caudal máximo instantáneo» que es 2,25 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

Artículo 296. Disposición común a todas las normas de higiene.

Estas normas se considerarán como normas mínimas, sobre las que el Ayuntamiento podrá siempre que sea conveniente para el desarrollo, habitabilidad y salubridad del municipio, establecer una normativa que tenga aumentadas las prescripciones a observar en las viviendas o locales: así como los requisitos para la apertura y concesión de licencias para actividades molestas, nocivas, peligrosas e insalubres.

Así mismo se tendrán que respetar las normas que sobre esta materia dicte el organismo competente que depende de la Junta de Andalucía.

Artículo 297. Licencias concedidas con anterioridad a la vigencia de las presentes NN.SS. régimen transitorio.

1. En todos los municipios, las edificaciones no iniciadas y objeto de licencias de edificación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas podrán mantener las características de ordenación según la Licencia concedida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la licencia no esté caducada, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones establecidas en estas Normas.
- Que los terrenos donde se sitúe la edificación para la que fue concedida licencia no estén incluidos por estas NN.SS. en un polígono o unidad de actuación, en cuyo caso tendrá que ajustarse a las determinaciones derivadas de la delimitación del polígono o unidad de actuación, permitiéndose la posibilidad de incluir los gastos de proyecto en la compensación correspondiente.

2. En el caso de obras paralizadas o de muy lenta ejecución, que hubiese provocado la superación de los plazos concedidos, cuando sea por causas imputables al titular (salvo incoación del expediente de disciplina), el Ayuntamiento instará al titular de la licencia a la inmediata terminación de las obras en el plazo que los servicios técnicos municipales consideren conveniente, considerándose infracción grave la no terminación de las obras en el plazo de prórroga concedido.

En el caso de obras paralizadas por incoación de expediente de disciplina urbanística, la resolución de dicho expediente tendrá en cuenta las determinaciones dadas por estas Normas en materia de alineaciones, a las que tendrá que ajustarse la eventual continuación de las obras, sin perjuicio de las exigencias derivadas de dicho expediente.

3. Las obras en ejecución, objeto de licencias de edificación otorgadas anteriormente a la entrada en vigor de estas Normas, podrán mantener las características de ordenación según la licencia concedida, siempre que ésta no estuviera caducada.

4. En todos los municipios, las edificaciones con licencia caducada deberán ajustarse, para una eventual solicitud de prórroga de la misma, a las condiciones de ordenación y demás determinaciones dadas por estas Normas.

Jaén, 1 de febrero de 2024.- El Delegado, Miguel Contreras López.