

ORDENANZA GENERAL REGULADORA DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN

INTRODUCCIÓN.

I.- El 1 de diciembre de 2021, se aprobó la *Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (en adelante LISTA), y el 29 de noviembre de 2022, el *Reglamento General* de dicha Ley (en adelante R-LISTA),

Con anterioridad a este nuevo régimen legislativo, y en lo referido a la intervención administrativa sobre la actividad de edificación, el Excmo. Ayuntamiento se había dotado de las siguientes Ordenanzas Municipales:

- *Ordenanza Municipal reguladora de la concesión de licencias urbanísticas, y régimen de declaración responsable y comunicación previa*, aprobada en Sesión Extraordinaria del Pleno celebrada el día 1 de Octubre de 2020.
- *Ordenanza Municipal de regularización de edificaciones en el término municipal de Andújar*, aprobada en Sesión Ordinaria del Pleno celebrada el día 28 de Noviembre de 2019.

A la vista de las novedades introducidas por la LISTA y su reglamento general, y de la experiencia adquirida en estos últimos años, los Servicios Técnicos Municipales han considerado necesaria la adaptación de las ordenanzas mencionadas, unificándose en una sola, que se complementa con nuevas determinaciones sobre la intervención del Ayuntamiento respecto a la conservación de inmuebles y edificaciones que carecen de acto administrativo habilitante. Con ello se cubre la práctica totalidad de la regulación municipal referida a la intervención administrativa sobre la actividad de la edificación.

Interesa destacar que se ha procurado no trasladar a la Ordenanza articulado ya contenido en la LISTA y su reglamento general, con excepción del Suelo Rústico para el que, por la especial incidencia en nuestro término y las importantes novedades legislativas sobrevenidas, se ha considerado conveniente introducir una tabla con las disposiciones exigibles según el tipo de actuación.

II.- La estructura general de la Ordenanza se conforma en base a 4 Títulos, una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria, dos Disposiciones Adicionales y una Disposición Final.

En cuanto a las Disposiciones Generales que conforman el **Título I**, se incluye la terminología precisa para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, que ahora toma en consideración no solo las definiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, sino también las del Anexo del R-LISTA.

El **Título II** se ocupa de los actos administrativos habilitantes para la ejecución de actos de edificación, su documentación y procedimiento.

De entre las novedades de este Título II, destacamos las siguientes:

1.- Se introduce en la Ordenanza referencia al Informe de Cualificación Urbanística (ICU) emitido por el Colegio Profesional correspondiente, según modelo del convenio ya suscrito con el Colegio de Arquitectos de Jaén para tareas de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa urbanística (artículos 9 LISTA / Artículo 9 y siguientes R-LISTA).

2.- En cuanto a obras e instalaciones:

- La resolución de la licencia contendrá las coordenadas UTM de la edificación autorizada, y podrá incorporar condiciones referidas a deficiencias subsanables.
- Se regulan condiciones específicas para las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial.
- Se contiene regulación referida a los actos en los que se exime de la presentación de declaración responsable.
- Se establece la posibilidad de que las declaraciones responsables de ocupación y utilización se limiten a parte de la edificación.

3.- En lo referido a la alteración de fincas:

- Se establece la obligatoriedad de comunicar al Ayuntamiento los actos de agregación.
- Entre los actos que requieren licencia urbanística se incluyen ahora las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

4.- Para actuaciones en suelo rústico:

- Se especifican los suelos del PGOU que constituyen este tipo de suelo, distinguiendo en cuadro comparativo las categorías de *Común*, *Especialmente Protegido*, *Preservado por riegos* y *Preservado Urbanístico*.
- Se acompaña cuadro detallado con la documentación que debe acompañar a las diferentes solicitudes/declaraciones responsables, tanto para actuaciones ordinarias como extraordinarias.

En el **Título III** se desarrollan los aspectos relacionados con la rehabilitación y conservación de los edificios existentes, y el estado ruinoso de las edificaciones.

Para su redacción, se ha partido de los problemas prácticos detectados por los servicios municipales en el cumplimiento del deber de conservación, para intentar soluciones realistas, así como regular con carácter general el deber de conservación, la declaración de ruina y la rehabilitación, de modo que en un solo texto se encuentre toda esta materia conexas.

El Título se ha dividido en los siguientes capítulos:

1.- Deber de conservación/rehabilitación y órdenes de ejecución, así como las consecuencias de su incumplimiento.

2.- Declaración de ruina, manteniendo la distinción entre el procedimiento contradictorio de ruina y los supuestos de ruina inminente.

El **Título IV** regula la intervención del Ayuntamiento sobre las edificaciones ejecutadas sin título habilitante, distinguiendo las que procede y las que no procede la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística (Capítulo I), de las que sí procede (CAPÍTULO II).

Entre las actuaciones para las que no procede la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística, se distinguen a su vez las Asimiladas a Licencia Urbanística (ALU's),

reguladas en la Sección 1ª, de las Asimiladas a Fuera de Ordenación (AFO'S), reguladas en la Sección 2ª. En la Sección 3ª se establecen las condiciones de seguridad y salubridad que deben de cumplir las edificaciones que se declaren en situación de fuera de ordenación.

Respecto a la ordenanza de regularización de edificaciones vigente en el municipio, destacan las siguientes novedades:

- Se exige planimetría de la edificación también para las edificaciones ALU.
- Se contempla la posibilidad de declarar AFO partes de una edificación que constituyan una unidad funcional y constructiva independiente.
- Se concretan los tipos de suelo sometidos a especial protección por legislación sectorial (VP, PN y VN), y los preservados por riesgos ciertos (FUA).
- Para edificaciones en riesgo cierto, no cabe la declaración AFO salvo que se hayan adoptado las medidas exigidas por la Administración competente.
- En caso de edificaciones sobre parcelaciones urbanísticas, la declaración AFO comprenderá también la parcela, según descripción incluida en la documentación técnica aportada por el solicitante, y una vez acreditada la vinculación demanial entre parcela y edificación.
- Las actuaciones autorizables tras el reconocimiento AFO comprenden las obras de conservación, reforma y consolidación, así como la adecuación para la actividad que se desarrolle en la edificación u otros usos compatibles con la ordenación urbanística.

El **Capítulo II** trata de los procedimientos de infracción urbanística, desarrollado en 5 artículos: potestad municipal en materia de disciplina, inspección urbanística, contenido de los informes preceptivos, resolución de inicio, e instrucción de los procedimientos de infracción urbanística. A destacar:

- Se asignan a la Policía Local funciones de apoyo a la Inspección, fundamentalmente en el control del cumplimiento de la suspensión de usos y medidas cautelares.
- Se desarrollan los conceptos “*disconformidades no sustanciales*” y “*de imposible o muy difícil reposición*”, a los efectos de aplicación del artículo 362.6 R-LISTA que regula el principio de proporcionalidad.
- Se fija en la resolución de inicio una primera graduación que, sin alterar la naturaleza o límites que fija la LISTA, y en aplicación de su artículo 164.2, toma en consideración el valor de las obras como límite superior de la graduación para todos los supuestos, con el fin de que no se produzca una discriminación positiva a favor de las obras de mayor presupuesto, para las que la LISTA sí lo contempla (75% y 150% del valor de las obras para infracciones graves y muy graves que superen los 30.000 € y los 120.000 €, respectivamente) .

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO

ARTÍCULO 2.- TERMINOLOGÍA

ARTÍCULO 3. - CONSULTAS PREVIAS

ARTÍCULO 4.- INTERPRETACIÓN DEL PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 5.- DOCUMENTACIÓN COMÚN

TÍTULO II.- TÍTULOS HABILITANTES PARA LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA

ARTÍCULO 6.- CUADRO RESUMEN

SECCIÓN 1ª.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 7.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 8.- TRAMITACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 9.- CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES EN EL RÉGIMEN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

SECCIÓN 2ª.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.

ARTÍCULO 10.- ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

ARTÍCULO 11.- ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA

ARTÍCULO 12.- CONTROL ADMINISTRATIVO SOBRE DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS

CAPÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EXIGIBLE PARA ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS A LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE.

SECCIÓN 1ª.- DOCUMENTACIÓN RELATIVA A OBRAS

ARTÍCULO 13.- CRITERIOS GENERALES.

ARTÍCULO 14.- DOCUMENTACIÓN SEGÚN TIPO DE OBRA

ARTÍCULO 15.- CONTENIDO MÍNIMO DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

ARTÍCULO 16.- OBRAS NO CONTEMPLADAS EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA PARA LA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE

SECCIÓN 2ª.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA OBRAS SEGÚN CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 17.- TERRENOS QUE CONSTITUYEN EL SUELO URBANO

ARTÍCULO 18.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA OBRAS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 19.- TERRENOS QUE CONSTITUYEN EL SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 20.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA OBRAS EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 3ª.- DOCUMENTACIÓN RELATIVA A OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 21.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA LA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 22.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 23.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL

ARTÍCULO 24.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA LA SEGREGACIÓN Y OTROS ACTOS DE ALTERACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

TÍTULO III.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I.- DEL DEBER DE CONSERVACIÓN / REHABILITACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 25.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y DE REHABILITACIÓN.

ARTÍCULO 26.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 27.- PROCEDIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 28.- CUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 29.- INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO II.- RUINA DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 30.- SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 31.- PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.

ARTÍCULO 32.- RUINA DE EDIFICIOS CON PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 33.- RUINA FÍSICA INMINENTE.

TÍTULO IV.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE EDIFICACIONES SIN ACTO ADMINISTRATIVO HABILITANTE

CAPÍTULO I.- EDIFICACIONES SIN ACTO ADMINISTRATIVO HABILITANTE PARA LAS QUE NO PROCEDE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª.- EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A LICENCIA URBANÍSTICA (ALU'S)

ARTÍCULO 34.- SUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN ALU

ARTÍCULO 35.- CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 36.- OBRAS AUTORIZABLES

SECCIÓN 2ª.- EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO'S)

ARTÍCULO 37.- SUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN AFO

ARTÍCULO 38.- PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO AFO

ARTÍCULO 39.- ACTUACIONES AUTORIZABLES TRAS EL RECONOCIMIENTO AFO

SECCIÓN 3ª.- NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

ARTÍCULO 40.- IMPACTOS GENERADOS POR LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 41.- ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

ARTÍCULO 42.- SALUBRIDAD

ARTÍCULO 43.- HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

CAPÍTULO II.- EDIFICACIONES SIN TÍTULO HABILITANTE O SIN AJUSTARSE AL MISMO, PARA LAS QUE PROCEDE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

ARTÍCULO 44.- POTESTAD MUNICIPAL EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 45.- LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 46.- INFORMES PRECEPTIVOS PARA LA RESOLUCIÓN DE INICIO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 47.- RESOLUCIONES DE INICIO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 48.- INSTRUCCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA Y SEGUNDA

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO

El objeto de la presente Ordenanza es la regulación de la intervención del Ayuntamiento sobre la actividad de edificación en el municipio de Andújar, según lo regulado por la Ley 7/2021, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante LISTA), el Decreto 550/2022, por el que se aprueba su Reglamento General (en adelante R-LISTA) y el las *Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar* (en adelante PGOU), en lo referido a los siguientes procedimientos:

- Tramitación de la licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa, con el objetivo específico de comprobar que los actos de los administrados se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente, y resto de condiciones cuyo control se les atribuye expresamente por la legislación sectorial o normativa municipal.
- Régimen jurídico del deber de conservación/rehabilitación, órdenes de ejecución y ruina urbanística.
- Regularización municipal de las edificaciones existentes, y condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones asimiladas a la situación de fuera de ordenación, según el uso a que se destinen.
- Restablecimiento de la legalidad y régimen sancionador en infracciones de la legalidad urbanística.

ARTÍCULO 2.- TERMINOLOGÍA

En relación a los conceptos contenidos en esta Ordenanza, se estará a las definiciones incluidas en el anexo del R-LISTA y el PGOU de Andújar.

1.- En cuanto a **la acción edificatoria**:

a) Edificación: incluye todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso, incluidas sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización adscritos al edificio.

Se entiende por **edificación preexistente** aquella que cuenta con cubierta y muros perimetrales.

b) Construcción: Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.

c) Instalación: Conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados.

2.- En lo referido al **tipo de obras**:

A los efectos de lo recogido en la presente Ordenanza, bajo el término genérico de “obras” se incluye cualquier acción de edificación, construcción, instalación, o realización de trabajos sujetos a licencia urbanística o declaración responsable, distinguiendo:

2.1.- Obras que no implican incremento de la ocupación, ni el volumen, ni alteran el uso de una edificación preexistente.

a) Obras de conservación o mantenimiento: Actuación sobre una edificación o construcción preexistente para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido sin que ello impidiera su utilización.

b) Obras de rehabilitación: Actuación sobre una edificación preexistente para recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido impidiendo su utilización. Se incluyen las de consolidación o reparación, que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

c) Obras de mejora: Actuación sobre una edificación o construcción preexistente bien motivada por motivos turísticos o culturales, bien para optimizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad.

d) Obra de reforma: Actuación sobre una edificación o construcción preexistente que cuenta con las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad, para alterar su funcionalidad.

2.2.- Obras que pueden implicar incremento de la ocupación o el volumen de una edificación preexistente, o pueden alterar su uso.

a) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluida la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, así como ampliación de la superficie edificada hasta agotar el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento, si así lo permite la normativa aplicable.

b) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

2.3.- Obras de nueva edificación:

a) Obras de reconstrucción: Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. A los efectos de esta ordenanza, toda actuación sobre una construcción que no tenga las condiciones para ser considerada edificación preexistente, tendrá la consideración de reconstrucción. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación.

b) Obras de sustitución : Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes. Incluye la implantación de casas y otras construcciones prefabricadas.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3.- En lo referido a los usos:

Cambio de uso: A los efectos de lo contenido en la presente ordenanza, se considera cambio de uso el que se produce entre los siguientes: *agropecuario, vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, residencia comunitaria, industrial, hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión, equipamiento y garaje-aparcamiento público o comunitario.*

ARTÍCULO 3.- CONSULTAS PREVIAS

La ciudadanía tiene derecho a ser informado por el Ayuntamiento sobre el régimen urbanístico de su inmueble, derecho que se ejercerá a través de uno de los siguientes instrumentos de consulta:

- **Consulta directa** regulada en el artículo 10 de las NNUU
- **Cédula urbanística** regulada por el artículo 3 R-LISTA
- **Informe urbanístico** sobre la adecuación de una actuación proyectada a la ordenación urbanística vigente, debiendo acompañar a la solicitud documentación técnica suficiente para identificar con claridad el objeto de la consulta. Dicho informe contendrá los términos de los informes parciales emitidos por todos los técnicos y órganos competentes en el trámite de la licencia o declaración responsable, dependiendo de la actuación de que se trate.

ARTÍCULO 4.- INTERPRETACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Cuando del resultado de una consulta previa, solicitud de licencia o presentación de una declaración responsable, se contemplen aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de la ordenación urbanística, o cuando se precise definir el criterio municipal al respecto, se dictará *Instrucción de interpretación* de acuerdo a lo recogido en el artículo 9 de las NNUU del PGOU. La propuesta se remitirá a la *Comisión Informativa Permanente de Servicios, Infraestructura y Urbanismo* y se elevará al Pleno para su pronunciamiento, cuya resolución será publicada en el BOP y resto de medios conforme a la normativa vigente en materia de transparencia, y se incorporará como anexo al PGOU o al instrumento urbanístico afectado.

ARTÍCULO 5.- DOCUMENTACIÓN COMÚN.

Con independencia de los documentos específicos recogidos para cada tipo de actuación, todas las solicitudes de licencia o declaraciones responsables se acompañarán de la siguiente documentación común:

- Instancia normalizada.
- Identificación catastral del inmueble.
- Identificación registral y Escritura de propiedad para Suelo Rústico.
- Plano de situación en cartografía oficial del PGOU:
 - **Plano O-3 (Regulación General)** de *la Innovación no estructural para el ámbito del PEPCH de Andújar* (escala 1:3.000), **para fincas incluidas en el ámbito del Núcleo Histórico.**

- **Grupo de planos AND2**, para fincas incluidas en **Suelo Urbano y Suelo sometido a transformación urbanística (Suelo Urbanizable Sectorizado)**, fuera del ámbito del Núcleo Histórico (escala 1:2.000).
 - **Grupo de planos T3**, para fincas incluidas en **Suelo Rústico (No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado)** (escala 1:10.000).
- Autoliquidación de las tasas, impuestos y fianzas exigibles, y justificante de abono, salvo que se haya aprobado su aplazamiento, fraccionamiento o compensación, lo que habrá de acreditarse mediante certificación del servicio de Gestión Tributaria.
 - Autorizaciones, informes, proyectos, etc, exigibles por normas municipales o legislación sectorial con carácter previo a la licencia. A estos efectos, cuando la legislación sectorial vincule la licencia a informe o autorización previos, se entenderá que dicha obligación opera también para la declaración responsable y la comunicación previa. Cuando el acto suponga afectación, ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
 - Descripción de las edificaciones existentes en la parcela, indicando su situación urbanística (si cuentan con licencia, certificación de regularización o expediente de infracción) y el uso actual de cada una de ellas.
 - En actuaciones que requieran documentación técnica para la que no sea obligado su visado, se acreditará la habilitación profesional del técnico que la suscribe.
 - Informe de Cualificación Urbanística (ICU), en el caso de que haya sido solicitado y emitido por el Colegio Profesional correspondiente, previo convenio suscrito con el Ayuntamiento para tareas de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa urbanística.
 - Para obras en fachadas o cubiertas de edificios plurifamiliares, incluidos el cerramiento de terrazas y balcones, se aportará documentación técnica suficiente para garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, así como autorización de la comunidad de propietarios.

TÍTULO II.- TÍTULOS HABILITANTES PARA LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA

ARTÍCULO 6.- CUADRO RESUMEN.

Según la regulación contenida en el presente título, los actos habilitantes para las diferentes actuaciones urbanística se resumen de acuerdo al cuadro siguiente.

ACTOS ADMINISTRATIVOS HABILITANTES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS			
OBRAS			
OBRAS CON PROYECTO	SUELO URBANO	OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES (EXCEPTO AFO'S) MANTENIENDO OCUPACIÓN, ALTURA, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS	DECLARACIÓN RESPONSABLE
		RESTO	LICENCIA
	SUELO RÚSTICO	EFICIENCIA ENERGÉTICA MANTENIENDO SUPERFICIE CONSTRUIDA	DECLARACIÓN RESPONSABLE
		RESTO	LICENCIA
OBRAS SIN PROYECTO	CUALQUIER TIPO DE OBRA SOBRE CUALQUIER TIPO DE SUELO		DECLARACIÓN RESPONSABLE
OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN			
PRIMERA OCUPACIÓN / UTILIZACIÓN	EDIFICACIONES AMPARADAS EN LICENCIA / DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS		DECLARACIÓN RESPONSABLE
SEGUNDA OCUPACIÓN / UTILIZACIÓN	EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN SUELO URBANO		DECLARACIÓN RESPONSABLE
	EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN SUELO RÚSTICO		LICENCIA
OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN PARCIAL	EL RESTO DE LA EDIFICACIÓN CUMPLE NORMATIVA		DECLARACIÓN RESPONSABLE
	EL RESTO DE LA EDIFICACIÓN INCUMPLE NORMATIVA		LICENCIA
CAMBIO DE USO			
SUELO URBANO	EDIFICACIONES EXISTENTES (EXCEPTO AFO'S) MANTENIENDO NÚMERO DE VIVIENDAS		DECLARACIÓN RESPONSABLE
	RESTO		LICENCIA
SUELO RÚSTICO			LICENCIA
OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS			
TRABAJOS PREVIOS (SONDEOS, GEOTÉCNICA, ARQUEOLOGÍA, LIMPIEZA SOLARES, ETC.)			DECLARACIÓN RESPONSABLE
SEGREGACIONES, PARCELACIONES URBANÍSTICAS, DIVISIÓN HORIZONTAL, ETC			LICENCIA
USOS Y OBRAS PROVISIONALES			LICENCIA
CAMBIOS DE TITULARIDAD DE LAS LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES			COMUNICACIÓN PREVIA
INICIO DE LAS OBRAS			COMUNICACIÓN PREVIA
PRÓRROGAS DEL PLAZO PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS			COMUNICACIÓN PREVIA
AGREGACIÓN DE FINCAS	SUELO URBANO CON PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICA		LICENCIA
	RESTO		COMUNICACIÓN PREVIA
CAMBIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA			COMUNICACIÓN PREVIA

SECCIÓN 1ª.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA LICENCIA.

ARTÍCULO 7.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

Están sujetos a licencia urbanística los actos recogidos en el artículo 137.1 LISTA y 291 R-LISTA. Se exceptúan los actos contenidos en el artículo 137.2 LISTA, y 292 R-LISTA, en particular aquellos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, siempre que no se trate de legalización de una actuación urbanística que haya sido objeto de Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística. A los efectos de lo contenido en la presente Ordenanza, distinguimos:

1.- Licencia de obras y actuaciones urbanísticas estables.

Están sujetas a licencia las obras y las actuaciones urbanísticas estables, para las que sea exigible proyecto técnico, a excepción de los actos sometidos al régimen de declaración responsable por cumplir los requisitos recogidos en el artículo 9.1 de la presente Ordenanza.

2.- Licencia de ocupación, utilización o cambio de uso.

Según lo recogido por los artículos 291.f) y 295.3 R-LISTA, están sometidas a licencia la ocupación, utilización o cambio de uso:

- Las edificaciones o instalaciones existentes, así como la modificación de su uso total o parcial, ubicadas en suelo rústico o en suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística.
- Las partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 2 letras a), b) y c), del citado artículo 295 R-LISTA.

3.- Licencia de alteración de fincas

Está sujeta a licencia toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, así como las distintas fórmulas de propiedad horizontal, salvo que la autorización esté contenida en un acto administrativo que haga constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación (proyecto de reparcelación, licencia de obra, etc).

4.- Licencia de usos y obras provisionales.

Están sujetos a licencia los usos y obras de carácter provisional, en los términos recogidos en el artículo 284 R-LISTA.

ARTÍCULO 8.- TRAMITACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.

1.- Inicio del procedimiento y requerimiento de documentación.

El procedimiento se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia normalizada, acompañada de la documentación común exigible, así como la documentación específica y complementaria que se indica para cada situación y clasificación de suelo, en el apartado correspondiente de esta Ordenanza.

Los servicios administrativos del área de urbanismo comprobarán que la documentación presentada está completa, según lo regulado por esta Ordenanza para cada tipo de actuación.

Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

2.- Emisión de informes y propuesta de resolución.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística, según lo recogido en el artículo 288.1 R-LISTA. En los términos previstos en la normativa sectorial, los informes se extenderán al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos.

- **Informe técnico:** Deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación urbanística, y que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible según lo dispuesto en la presente Ordenanza, normativa urbanística y legislación sectorial aplicable.
- **Informe jurídico:** Contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.
- **Propuesta de resolución:** A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

3.- Subsanación de deficiencias.

Si del contenido de los informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la propuesta de resolución se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, proceda a subsanarlas.

El proyecto o memoria aportados para la subsanación, incorporarán en su carátula el término “*Reformado*” con la fecha que corresponda y contendrá, en su primera página, un apartado titulado “*Objeto del reformado*” en el que se haga constar a qué requerimiento da respuesta, y la parte del documento en que se han introducido las modificaciones. Los informes técnico o jurídico a que dieran lugar el reformado, versarán exclusivamente sobre los aspectos y en los términos mencionados expresamente en dicho apartado entendiéndose por tanto que la licencia no ampara otros cambios introducidos en el documento.

4.- Resolución del procedimiento.

Emitidos los informes y propuesta, y dictaminado el expediente por la *Comisión Informativa Permanente de Servicios, Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda*, corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. Dicha resolución debe ser motivada y congruente con lo solicitado, consignando expresamente los extremos señalados en el art. 303.3 R-LISTA.

En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones referidas a deficiencias menores subsanables referidas a la solicitud/ documentación/ proyecto, pero nunca podrán suplir la ausencia de las autorizaciones/informes sectoriales.

ARTÍCULO 9.- CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES EN EL RÉGIMEN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.

1.- Casas prefabricadas

Para el supuesto de la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles, provisionales o permanentes, susceptibles de albergar un uso residencial, y según lo regulado por el artículo 291.e) R-LISTA, las empresas comercializadoras o instaladoras exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia, debiendo conservar copia de dichos documentos durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

2.- Licencias parciales

De acuerdo a lo regulado por el artículo 295.1 R-LISTA, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

A la solicitud de licencia de obras para la ejecución del resto de fases deberá adjuntarse, junto al proyecto de ejecución, declaración responsable emitida por la persona redactora de éste sobre su íntegra concordancia con el proyecto básico de edificación objeto de la licencia anterior.

3.- Legalización

La resolución de licencia de legalización de una actuación urbanística determinará la ocupación/utilización de la edificación siempre que se haya acompañado la documentación exigida por la normativa urbanística y sectorial aplicable.

4.- Usos y obras provisionales

Excepcionalmente, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, y se cumplan las condiciones recogidas en el artículo 284 R-LISTA, se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos y sean compatibles con la ordenación urbanística y sectorial. Se incluyen los aparcamientos en solares como uso provisional, según la regulación específica recogida en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SECCIÓN 2ª.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.

ARTÍCULO 10.- ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Están sujetos al régimen de declaración responsable, las actuaciones contenidas en el artículo 293 R-LISTA, siempre que no se trate de legalización de una actuación urbanística que haya sido objeto de Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística. A los efectos de lo contenido en la presente Ordenanza, distinguimos:

1.- Declaración responsable de obras:

1.1.- Actos sujetos: Están sujetos a declaración responsable de obras, las actuaciones que no requieran proyecto, así como aquellas que aún requiriendo proyecto, cumplan todas y cada una de los siguientes requisitos, según los tipos de suelo, obra y edificación, así como la situación administrativa del inmueble:

a) Obras conformes con la ordenación urbanística o en situación legal de fuera de ordenación:

- En *Suelo urbano no sometido a actuación de transformación urbanística*, las obras sobre edificaciones existentes que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.

- En *Suelo rústico*, las obras que tengan por objeto la eficiencia energética o renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

b) Otras actuaciones urbanísticas:

- En *Suelo urbano*, las obras en edificaciones e instalaciones existentes destinadas a energías renovables de hasta 100 kW, y puntos de recarga de vehículos eléctricos, excepto bienes de interés cultural.
- Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares, etc.
- Intervenciones arqueológicas y otros trabajos de investigación que no comporten movimientos de tierra sujetos a licencia urbanística.

1.2.- Tipos: En cuanto a la documentación específica a aportar para cada uno de los tipos de obra según lo recogido en la presente Ordenanza, se establecen 2 subcategorías de declaración responsable de obras:

- **Declaración responsable de obra menor**, para obras a las que no sea exigible Proyecto o Memoria Técnicas. .
- **Declaración responsable de obra mayor**, para obras a las que sea exigible Proyecto o Memoria Técnicas.

1.3.- Modelo normalizado: La instancia se acompañará, aparte de la documentación común y la específica exigibles, de una declaración responsable en modelo normalizado, sobre el cumplimiento de esta Ordenanza y de las condiciones recogidas en la legislación urbanística y sectorial, especificando:

- Que las obras están sujetas al régimen de declaración responsable de obras, según lo recogido en el presente artículo.
- Que las obras no se realizarán en una edificación objeto de Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística, que afecte a la finca registral objeto de la declaración responsable.
- Que las obras cumplen con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente, y disponen de la documentación que así lo acredita, así como las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial con carácter previo a la licencia.
- Que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación o, en caso de que así fuera, que las obras son obras autorizables.
- Que se adjuntan las resoluciones, informes y autorizaciones previas exigibles, según el tipo de obra de que se trate (resolución del trámite ambiental, autorización de la Consejería competente en materia medioambiental, autorización de la Consejería competente en materia de protección de Patrimonio Histórico-Artístico, autorización de la ocupación o el uso privativo de bienes de dominio público, certificado o resolución de la regularización de la edificación, etc).

2.- Declaración responsable de ocupación/utilización/cambio de uso.

2.1.- Actos sujetos: Están sujetos a declaración responsable de ocupación, utilización o cambio de uso.

a) Declaración responsable de ocupación o utilización:

- Las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia o declaración responsable de obras.
- En *suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística*, las edificaciones existentes conformes con la ordenación urbanística vigente o en situación legal de fuera de ordenación.

b) Declaración responsable de cambio de uso:

- En *suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística*, los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación urbanística vigente o se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

2.2.- Modelo normalizado: La instancia se acompañará, aparte de la documentación común y específica exigible, de una declaración responsable en modelo normalizado, sobre el cumplimiento de esta Ordenanza y de las condiciones recogidas en la legislación urbanística y sectorial, especificando:

- Que la ocupación/utilización/cambio de uso está sujeta al régimen de declaración responsable, según lo recogido en la normativa urbanística vigente y la presente Ordenanza.
- Que la edificación no ha sido objeto de Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística, que afecte a la finca registral objeto de la declaración responsable o, en caso contrario, que se ha legalizado la actuación que ocasionó el Acta o la apertura del expediente de protección urbanística.
- Que la ocupación, utilización o cambio de uso, cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente, y dispone de la documentación que así lo acredita, así como las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial con carácter previo a la ocupación, utilización o cambio de uso.
- Que se adjunta autorización de la ocupación o el uso privativo de bienes de dominio público, en caso de que sea exigible.
- Que se adjunta certificado de la regularización de la edificación, en caso de que sea exigible.
- Que la edificación no se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación.
- Que el uso es compatible con el planeamiento y la ordenación urbanística.
- En el supuesto de ocupación/utilización parcial, que se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 295.2 R- LISTA.

ARTÍCULO 11.- ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA.

Están sujetos a comunicación previa a la Administración los actos contenidos en el artículo 294 R-LISTA, de acuerdo a las siguientes reglas particulares:

1.- Cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables.

- a)** El impreso de comunicación tendrá que venir suscrito tanto por el titular transmitente como por el adquirente. Del mismo modo, podrá aportarse el documento público o privado que acredite la transmisión "*intervivos*" o "*mortis causa*" que justifique la transmisión.
- b)** El adquirente se subrogará en todos los derechos y obligaciones derivados de la licencia o declaración responsable, y se comprometerá expresamente a ejecutar las obras conforme el contenido de la licencia o declaración responsable.
- c)** En el supuesto en que la licencia o declaración responsable estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, el nuevo titular deberá constituir idénticas garantías a las que tuviese constituida el antiguo titular.
- d)** Para el cambio de titularidad de una licencia o declaración responsable en la fase de

ejecución de obras que cuenten con dirección técnica, deberá aportarse certificado suscrito por ésta, en el que se acredite su grado de ejecución.

2.- Inicio de las obras.

a) Para obras autorizadas por licencia urbanística sobre la base de un proyecto básico y de ejecución, en el plazo máximo señalado en la licencia, el promotor presentará en el Ayuntamiento comunicación previa del inicio de las obras, a la que acompañará Acta de Replanteo suscrita por Promotor, Constructor y Director de Obras, quienes serán responsables de que las obras se ajusten a los términos de la licencia o declaración responsable.

b) Para obras tramitadas sobre la base de un proyecto básico, la comunicación del inicio de las obras se ajustará a lo preceptuado por el artículo 310 R-LISTA.

3.- Prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras.

Para prórrogas de obras que cuenten con dirección técnica, deberá aportarse certificado suscrito por ésta, en el que se acredite su grado de ejecución, así como sobre la conformidad o disconformidad de la actuación con la ordenación urbanística en el momento de la solicitud de prórroga.

4.- Agregación de fincas, parcelas o solares.

La comunicación de cualquier agregación de fincas, parcelas o solares en el ámbito del Conjunto Histórico de Andújar, deberá acompañarse de autorización previa de la Consejería de Cultura o, en el supuesto de que esta competencia estuviere delegada, del dictamen favorable del órgano municipal competente.

5.- Cambio de la Dirección Facultativa.

a) La comunicación del cambio de la Dirección Facultativa deberá acompañarse de documentación acreditativa de su puesta en conocimiento del Colegio Profesional que corresponda.

b) Si el cambio se produce en la fase de ejecución de obras, deberá aportarse certificado suscrito por la nueva Dirección Facultativa, en el que se detalle el estado de ejecución de las mismas.

ARTÍCULO 12.- CONTROL ADMINISTRATIVO SOBRE DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS.

Una vez presentada la declaración responsable o comunicación previa, el Ayuntamiento estará obligado al control sobre el objeto de las mismas y, a tales efectos, los servicios municipales emitirán informe técnico e informe jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de la actuación a la normativa urbanística, según lo recogido en el artículo 288.1 R-LISTA, y a las previsiones de la normativa sectorial cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos. A tales efectos:

1.- Inicio del procedimiento.

El procedimiento se iniciará mediante presentación de la declaración responsable o comunicación previa en instancia normalizada, acompañadas de la documentación exigible por

la legislación aplicable y la presente Ordenanza.

La declaración responsable o comunicación previa habrán de ajustarse a los siguientes criterios y contenido:

- Identificar al promotor y en su caso acreditar la representación. Si fuera el caso, identificar a los técnicos intervinientes.
- Definir suficientemente la actuación que se pretende realizar.
- Relacionar con suficiente grado de detalle la documentación que se adjunte o que se manifieste estar en posesión.
- Estar suscritas por el promotor de la actuación.

Cuando la actuación pretendida requiera de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa de aplicación, no podrá presentarse la declaración responsable o comunicación previa sin que las mismas se acompañen de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

La declaración responsable o comunicación previa facultan para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vayan acompañadas de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

2.- Control del acto.

a) Control de documentación: Los servicios administrativos del área de urbanismo efectuarán la comprobación de que la documentación presentada está completa, según lo regulado por esta Ordenanza para cada tipo de actuación.

b) Control técnico y jurídico: Los servicios municipales emitirán los correspondientes informes de control técnico y jurídico, pronunciándose sobre la adecuación de la actuación a la ordenación urbanística, y que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible según lo dispuesto en la normativa urbanística y legislación sectorial aplicable.

Asimismo, informarán sobre si la actuación planteada se ajusta a las condiciones establecidas para poder acogerse al régimen de declaración responsable o comunicación previa.

Cuando los informes técnico o jurídico contemplen aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de la ordenación urbanística, o cuando se precise definir el criterio municipal al respecto, se remitirá el expediente a la *Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda*. Para los supuestos en que se requiera interpretación del planeamiento, de acuerdo a lo recogido en el artículo 9 de las NNUU, se elevará al Pleno para su pronunciamiento, cuya resolución será publicada y se incorporará como anexo al PGOU o al instrumento urbanístico afectado.

c) Subsanación de documentación:

- **Deficiencias no esenciales:** Si del contenido de los informes de control resultasen deficiencias no esenciales, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días.
- **Deficiencias esenciales:** Si del contenido de los informes de control resultasen inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, según lo recogido en el artículo 369.3 R-LISTA, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días. En dicho requerimiento se hará constar expresamente que la declaración responsable o comunicación previa no surten efectos de ninguna índole, y

por tanto no facultan para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud, al no ir acompañadas de la documentación y requisitos exigidos.

d) Control favorable: Cuando los informes de control contengan pronunciamiento favorable, se incorporarán al expediente, poniendo fin al procedimiento. Y ello sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección en la ejecución o el desarrollo del acto objeto de la declaración responsable.

A instancias del promotor, podrá emitirse certificación administrativa sobre el control administrativo favorable de la declaración responsable o comunicación previa.

e) Control desfavorable: Sin perjuicio del procedimiento sancionador y de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, si no se diere respuesta al requerimiento de subsanación, o cuando del informe de control resulte que la actuación es incompatible con la ordenación, se estará a lo siguiente:

- **Declaración responsable para obras no iniciadas:** Se declarará por resolución la prohibición del inicio de las obras.
- **Declaración responsable para obras en curso de ejecución o terminadas:** Se tramitará el correspondiente procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, según lo regulado por el artículo 370 R-LISTA, decretando la inmediata paralización de las obras y resto de medidas provisionales propuestas por el Servicio de Inspección Urbanística.
- **Declaración responsable para ocupación o utilización:** Se dictará resolución para la prohibición de inscribir en el Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva, y de contratar suministros amparados en dicha declaración responsable. En caso de que la edificación ya esté en uso, se tramitará el correspondiente procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, según lo regulado por el artículo 370 R-LISTA.

CAPÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EXIGIBLE PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS A LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.

SECCIÓN 1ª.- DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LAS OBRAS.

ARTÍCULO 13.- CRITERIOS GENERALES.

1.- La documentación técnica definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar, identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud.

2.- A los efectos de la documentación técnica a aportar, se distinguen las obras que precisan Proyecto Técnico o Memoria Técnica, que deberán ser suscritos por facultativo competente, de aquellas que requieran Memoria Descriptiva, para la que no es obligatoria la intervención de un técnico.

Con carácter general, las obras no requerirán la intervención de un técnico cuando:

- No se vean afectadas las condiciones de obligado cumplimiento en materia de seguridad y protección contra incendios, accesibilidad y utilización, ruido y vibraciones, salubridad o ahorro energético.
- No se exija intervención de técnico con arreglo a la normativa vigente en materia de seguridad y salud en las obras, o en materia de gestión y tratamiento de residuos de la construcción.
- No sea precisa intervención de técnico para justificar alguna determinación urbanística o de normativa sectorial.
- No afecten a la disposición interior, ni a elementos estructurales o de cimentación.
- No comporten la modificación o ubicación de nuevas rejillas de salida de climatización, de conductos de evacuación de gases, humos y olores a cubiertas, fachadas o patios.
- Que por su grado de complejidad o exigencia de normativa técnica o sectorial, no requieran documentación técnica específica.

3.- En base a la entidad material y técnica, así como la complejidad administrativa y sectorial de cada actuación, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá acotarse el tipo de documento o su contenido recogidos en los artículos 14 y 15 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 14.- DOCUMENTACIÓN SEGÚN TIPO DE OBRA.

En cumplimiento del artículo 299.4 R-LISTA, se recogen a continuación los documentos exigidos según tipo de obra.

1.- Documentación específica para obras en parcelas o en la vía pública.

- **Instalación de grúas.** Se exige **Proyecto Técnico**, así como póliza del Seguro de Responsabilidad Civil, por la que se asegure la reparación de los posibles daños que pudieran ocasionarse durante el montaje, periodo de instalación y desmontaje.

- **Instalaciones temporales para espectáculos públicos, y equipamientos al aire libre.** Se exige **Proyecto Técnico**

- Obras en las parcelas:

* *Aljibes, depósitos de combustible, sondeos y caminos al servicio de una única Propiedad.* Se exige **Memoria Técnica**.

* *Instalación de invernaderos.* Se exige **Memoria Técnica**.

* *Movimientos de tierra, no afectos a obras de urbanización o edificación.* Se exige **Memoria Técnica**.

* *Urbanización de espacios libres de parcela (pavimentación, instalaciones, pistas deportivas, vallado, etc.* Se exige **Memoria Técnica**.

* *Quioscos, cenadores, carpas, etc, en espacio privado.* Se exige **Memoria Técnica**.

* *Piscinas.* Se exige **Proyecto Técnico**.

* *Aparcamientos en solares como uso provisional.* Se exige **Memoria Técnica**.

- **Construcciones en la vía pública** (*Quioscos, puntos de parada de transporte, carpas, vallas publicitarias, etc*): se exige **Proyecto Técnico**, así como póliza del Seguro de Responsabilidad Civil por la que se asegure los posibles daños que pudieran ocasionarse.

- **Vallados de fincas y solares.** Se exige **Memoria Técnica**. Para los vallados de solares y fincas que den frente a vía o camino público, así como aquellos que colinden con una propiedad de cualquier administración pública, la Memoria Técnica incorporará plano de deslinde detallado, que deberá ser informado favorablemente por la administración correspondiente antes del inicio de las obras.

- **Construcciones o instalaciones que afecten al vuelo de las edificaciones o del dominio público**

(rótulos, chimeneas, antenas, etc). Se exige **Memoria Técnica**.

2.- Documentación específica para infraestructuras, actividades extractivas y depósitos de residuos.

Se exige **Proyecto Técnico**. A título no limitativo, se pueden enunciar las siguientes:

- * *Carreteras, obras de protección hidrológica, helipuertos, aeródromos, etc.*
- * *Obras civiles tales como puentes, pasarelas, muros de contención, etc.*
- * *Instalaciones energéticas, abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, etc*
- * *Aperturas de caminos e instalación de depósitos o almacenamiento de combustibles líquidos y gaseosos, que afecten a más de una propiedad.*
- * *Minas, graveras, etc.*
- * *Depósito de escombros y materiales ajenos a la explotación natural del terreno.*

3.- Documentación específica para obras referidas a la edificación.

- **Obras de nueva edificación** (nueva planta, sustitución, ampliación o reconstrucción), e **Instalación de casas prefabricadas y similares**. Se exige **Proyecto Técnico**.

- **Obras de reestructuración**. Se exige **Proyecto Técnico**.

- **Obras de rehabilitación** (Incluyen obras de consolidación y/o reparación). Se exige **Proyecto Técnico**.

- **Obras de acondicionamiento** que impliquen ampliación y/o cambio de uso: Se exige **Proyecto Técnico**.

- **Obras de mejora o reforma**, que no impliquen cambio del uso, y que no afecten a la estructura. Se exige **Memoria Técnica**.

- **Obras exteriores de conservación o mantenimiento**: Se exige **Memoria Técnica**.

- **Obras interiores de conservación o mantenimiento**: Se exige **Memoria Descriptiva** en la que se detallan las características generales de las obras y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, incluyendo documentación gráfica, fotografías, presupuesto por unidades de obra, lugar de destino de los residuos generados, y uso de la edificación.

4.- Documentación específica para otros tipos de obras.

- **Obras de demolición**. Se exige **Proyecto Técnico**.

- **Talas arbóreas**: Se exige **Memoria Técnica**.

5.- Cuadro resumen.

Según la regulación contenida en el presente artículo, la documentación técnica exigible según tipo de obra se resume de acuerdo al cuadro siguiente:

DOCUMENTO TÉCNICO EXIGIDO SEGÚN TIPO DE OBRA		
OBRAS EN ESPACIOS LIBRES		
INSTALACIÓN DE GRÚAS	PROYECTO TÉCNICO	
INSTALACIONES TEMPORALES PARA ESPECTÁCULOS Y OTRAS ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE		
OBRAS VÍA PÚBLICA (QUIOSCOS, PUNTOS DE PARADA BUS, CARPAS, VALLAS PUBLICITARIAS, ETC)		
PISCINAS		
OBRAS EN ESPACIOS PRIVADOS	ALJIBES, SONDEOS, DEPÓSITOS, CAMINOS AL SERVICIO DE UNA SOLA PROPIEDAD	MEMORIA TÉCNICA
	INVERNADEROS	
	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	
	URBANIZACIÓN DE PARCELA (pavimento, vallado, pistas deportivas, etc)	
	QUIOSCOS, CENADORES Y CARPAS	
APARCAMIENTOS EN SOLARES COMO USO PROVISIONAL		
VALLADO DE FINCAS Y SOLARES		
INSTALACIONES EN CUBIERTA O FACHADA (rótulos, chimeneas, antenas, climatización, placas solares, etc)		
INFRAESTRUCTURAS, ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y DE RESIDUOS		
CARRETERAS, OBRAS HIDRÁULICAS, PUENTES, CAMINOS O DEPÓSITOS PARA MÁS DE UNA PARCELA, ETC.	PROYECTO TÉCNICO	
OBRAS DE EDIFICACIÓN		
OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN (nueva planta, sustitución, ampliación o reconstrucción)	PROYECTO TÉCNICO	
INSTALACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS O SIMILARES		
OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN		
OBRAS DE REHABILITACIÓN		
OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO	MEMORIA TÉCNICA	
OBRAS DE MEJORA O REFORMA	MEMORIA DESCRIPTIVA	
OBRAS DE CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO		
OTRAS ACTUACIONES		
OBRAS DE DEMOLICIÓN	PROYECTO TÉCNICO	
TALAS ARBÓREAS	MEMORIA TÉCNICA	

ARTÍCULO 15.- CONTENIDO MÍNIMO DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

1.- Proyectos.

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

b) El contenido mínimo de los Proyectos Técnicos, de cuya veracidad y exactitud responderán el promotor y el técnico redactor, es el regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de Andújar (Sección 3ª, CAPÍTULO 1, TÍTULO II). Deberá contar con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, y visado por el Colegio profesional correspondiente, en el supuesto de que dicho visado sea exigible. En concordancia con la actuación de que se trate, el proyecto se complementará con la siguiente documentación:

- Plazos máximos de inicio y finalización de las obras.
- Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.
- Certificado emitido por el redactor del proyecto, en los cuadros normalizados recogidos en la presente Ordenanza según clasificación del suelo, del cumplimiento de la ordenación urbanística vigente, así como de los trámites, informes, autorizaciones, estudios y proyectos exigibles según las características de la actuación, su localización y la situación del inmueble en cuanto a su regularización. En cualquier caso, se recogerá la justificación expresa del cumplimiento de las siguientes determinaciones urbanísticas básicas recogidas en el artículo 288.1.b) R-LISTA:
 - * Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble.
 - * Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación
 - * Alineaciones y rasantes.

* Edificabilidad, altura, ocupación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

- Nombramiento de la Dirección Facultativa (Director de Obras, Director de Ejecución de Obras y Coordinador de Seguridad y Salud).
- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido detallado en los apartados a) y b) del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las ordenanzas municipales y la normativa sectorial aplicable, en especial la referida a instalaciones y acometidas a redes, condiciones de seguridad, protección contra incendios, accesibilidad, ruido y vibraciones, y ubicación de conductos de evacuación de humos, gases y olores.
- Plano de parcela en el que se grafien el trazado y las características de las acometidas a redes (incluidas las exteriores) necesarias para la funcionalidad de la actividad. Para obras que no cuenten con Servicios Urbanísticos a pie de parcela acordes a la actuación proyectada, se acompañará certificación del organismo o compañía suministradora responsables, sobre las acometidas a redes y otras obras e instalaciones necesarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos exigibles según al uso que se destine.
- Definición de número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal..
- Representación gráfica georreferenciada de la actuación, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones. En el caso de edificaciones en régimen de propiedad horizontal sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.
- Para actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos primarios de las fincas en Suelo Rústico, se acompañará estudio agronómico redactado por técnico competente que, en concordancia con el contenido del proyecto/memoria, justifique el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la LISTA, su reglamento general y la presente Ordenanza.

2.- Memorias técnicas.

El contenido mínimo de las Memorias Técnicas, de cuya veracidad y exactitud responderán el promotor y el técnico redactor, es el siguiente:

- Memoria descriptiva y gráfica del inmueble y las obras a realizar.
- Presupuesto detallado de las obras.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las ordenanzas municipales y la normativa sectorial aplicable, en especial la referida a instalaciones y acometidas a redes, condiciones de seguridad, protección contra incendios, accesibilidad, ruido y vibraciones, y ubicación de conductos de evacuación de humos, gases y olores.
- Certificado emitido por el redactor de la memoria, en cuadro comparativo normalizado, del cumplimiento de la ordenación urbanística vigente, así como de los trámites, informes, autorizaciones, estudios y proyectos exigibles según las características de la actuación, su localización y la situación del inmueble en cuanto a su regularización.
- Asunción de la Dirección Técnica de las obras, y de la Coordinación de la Seguridad y Salud.

- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido detallado en los apartados a) y b) del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Plano de parcela en el que se grafien el trazado y las características de las acometidas a redes (incluidas las exteriores) necesarias para la funcionalidad de la actividad. Para obras que no cuenten con Servicios Urbanísticos a pie de parcela acordes a la actuación proyectada, se acompañará certificación del organismo o compañía suministradora responsables, sobre las acometidas a redes y otras obras e instalaciones necesarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos exigibles según al uso que se destine.
- Para actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos primarios de las fincas en Suelo Rústico, se acompañará estudio agronómico redactado por técnico competente que, en concordancia con el contenido del proyecto/memoria, justifique el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la LISTA, su reglamento general y la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 16.- OBRAS NO CONTEMPLADAS EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA PARA LA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE.

a) Una vez concedida la licencia o presentada la declaración responsable para la ejecución de una obra, se entenderán incorporados como condición material de las mismas el proyecto, memorias, estudios y resto de documentación técnica aportados por el solicitante, incluidos informes y autorizaciones sectoriales.

b) Deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento cualquier actuación que se pretenda y que no estuviera contenida en la documentación aportada, siguiendo el procedimiento que legalmente proceda según el carácter y alcance de la alteración (licencia o declaración responsable). Deberá aportarse la documentación exigible por esta Ordenanza en los aspectos que se modifiquen, y practicar las liquidaciones complementarias de tasas o impuestos que correspondan.

c) La documentación técnica aportada incorporará en su carátula el término “*Modificado*”, y contendrá en su primera página un apartado titulado “*Objeto del modificado*” en el que se haga constar la parte del documento en que se han introducido las modificaciones. Los informes técnico o jurídico a que dieran lugar el modificado, versarán exclusivamente sobre los aspectos y en los términos mencionados expresamente en dicho apartado entendiéndose por tanto que la licencia o declaración responsable no ampara otros cambios introducidos en el documento.

d) Excepcionalmente, y en base a lo recogido en el artículo 293.1 a) R-LISTA, se exige de presentar nueva declaración responsable para aquellas obras de escasa entidad no contempladas en la documentación original, entendiéndose por tales las modificaciones que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Obras ajustadas a la ordenación territorial y urbanística, así como a la normativa de la edificación.
- Obras que no supongan modificación del tipo de obra, según lo recogido en el artículo 2.2 de la presente Ordenanza.
- Obras que por su naturaleza no requieran la tramitación de licencia urbanística.
- Modificaciones que hayan sido notificadas al Ayuntamiento, mediante el procedimiento de comunicación previa, en un plazo no superior a diez días desde la realización de las obras o el requerimiento municipal al respecto, practicando las liquidaciones complementarias de tasas o impuestos que correspondan.

SECCIÓN 2ª.-DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA OBRAS SEGÚN CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 17.- TERRENOS QUE CONSTITUYEN EL SUELO URBANO.

De acuerdo a los artículos 13 de la LISTA, y 19 del R-LISTA, en el municipio de Andújar constituyen el suelo urbano los terrenos e inmuebles que el PGOU incluye en los siguientes ámbitos:

a) Suelo Urbano SIN protección histórico-artística.

- Ordenanza Nº 2 – EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA
- Ordenanza Nº 3.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
- Ordenanza Nº 4.- ORDENACIÓN EXISTENTE
- Ordenanza Nº 5.- INDUSTRIAL
- Ordenanza Nº 6.- Terciario
- Ordenanza Nº 7.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
- Ordenanza Nº 8.- PARQUES Y JARDINES
- Ordenanza Nº 9.- POBLADOS DE COLINIZACIÓN
- Ordenanza Nº 10.- EDIFICACIONES ROMERAS EN VIRGEN DE LA CABEZA

b) Suelo Urbano CON protección histórico-artística.

- Ordenanza Nº 1.- CONSERVACIÓN AMBIENTAL

El Suelo Urbano con protección histórico-artística comprende, además, los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Andújar.

ARTÍCULO 18.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA OBRAS EN SUELO URBANO

El documento técnico presentado para la obtención del acto administrativo habilitante (licencia o declaración responsable), deberá contener CERTIFICACIÓN sobre las condiciones urbanísticas aplicables, en el que consten los extremos que se reflejan en los cuadros siguientes, completados con las fichas que correspondan según calificación de suelo, tipo de actuación o protección específica, contenidas en los anexos correspondientes.

Anexo 1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS SUELO URBANO SIN PROTECCIÓN

Anexo 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS SUELO URBANO CON PROTECCIÓN

Para ambos supuestos, el certificado se completará con las fichas contenidas en:

Anexo 3.- ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

CERTIFICADO CONDICIONES URBANÍSTICAS SUELO URBANO SIN PROTECCIÓN A3

DATOS GENERALES	ACTUACIÓN				
	LOCALIZACIÓN				
	PROMOTOR				
	TÉCNICO REDACTOR				
ACTO ADMINISTRATIVO HABILITANTE		LICENCIA URBANÍSTICA			
		DECLARACIÓN RESPONSABLE			
DOCUMENTO TÉCNICO EXIGIBLE		PROYECTO TÉCNICO			
		MEMORIA TÉCNICA			
CALIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENANZA 2	MANZANA CERRADA - GRADO 1 A1-F1			
		MANZANA CERRADA - GRADO 2 A1-F2			
	ORDENANZA 3	VIVIENDA UNIFAMILIAR - GRADO 1 A1-F3			
		VIVIENDA UNIFAMILIAR - GRADO 2 A1-F4			
	ORDENANZA 4	ORDENANACIÓN EXISTENTE			
	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL GRADO 1 A1-F5			
		INDUSTRIAL GRADO 2 A1-F6			
		INDUSTRIAL GRADO 3 A1-F7			
	ORDENANZA 6	TERCIARIO GRADO 1 A1-F8			
		TERCIARIO GRADO 2 A1-F9			
		TERCIARIO GRADO 3 A1-F10			
	ORDENANZA 7	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS			
ORDENANZA 8	PARQUES Y JARDINES				
ORDENANZA 9	POBLADOS DE COLONIZACIÓN A1-F11				
ORDENANZA 10	EDIFICACIONES ROMERAS A1-F12				
TIPO DE ACTUACIÓN		Urbanización de parcela			
		Obras en la vía pública			
		Instalaciones			
		Obras de ampliación o nueva edificación			
		Obras de reforma edificio existente			
		Obras de Demolición			
		Otros:			
USO		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	HOSPEDAJE	COMERCIO
		OFICINAS	SALAS REUNIÓN	EQUIPAMIENTO	GARAJE
		Otros:			
INFORMES / AUTORIZACIONES EXIGIBLES PREVIOS A LA LICENCIA RL 288.2		COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS (Servicios urbanísticos NO a pie de parcela)			
		COMUNIDAD DE VECINOS (obras en zonas comunes, fachadas y cubiertas)			
		Otros:			
OBSERVACIONES					

CERTIFICADO CONDICIONES URBANÍSTICAS SUELO URBANO CON PROTECCIÓN A3

DATOS GENERALES	ACTUACIÓN					
	LOCALIZACIÓN					
	PROMOTOR					
	TÉCNICO REDACTOR					
ACTO ADMINISTRATIVO HABILITANTE		LICENCIA URBANÍSTICA				
		DECLARACIÓN RESPONSABLE				
DOCUMENTO TÉCNICO EXIGIBLE		PROYECTO TÉCNICO				
		MEMORIA TÉCNICA				
TIPO DE ACTUACIÓN	RENOVACIÓN URBANA A2-F1	AGREGACIÓN DE PARCELAS				
		SEGREGACIÓN DE PARCELAS				
		CAMBIO DE ALINEACIÓN				
	OBRAS A2- F2.1 / F2.3 / F2.4	MENORES (conservación o mantenimiento)				
		MAYORES				
		DEMOLICIÓN				
		CERRAMIENTO SOLAR				
	INSTALACIONES A2- F3	CHIMENEAS	INST. ELÉCTRICA	TELECOMUNIC.	ANTENAS	
		PANELES SOLARES	CLIMATIZACIÓN	ALARMAS		
	ESPACIOS LIBRES URBANOS A2-F4	TERRAZAS	QUIOSCOS	URBANIZACIÓN	RÓTULOS	
		TOLDOS	ILUMINACIÓN			
	USO A2-F2.2		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	HOSPEDAJE	COMERCIO
		OFICINAS	SALAS REUNIÓN	EQUIPAMIENTO	GARAJE	
PROTECCIÓN ESPECÍFICA	REGULACIÓN ZONAL A2-F5	ZONA 1: INTRAMUROS				
		ZONA 2: SAN BARTOLOMÉ				
		ZONA 3: PLAZA ABASTOS - OLLERÍAS				
		ZONA 4: BORDE URBANO				
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A2-F7	ZONA A: RESERVA ARQUEOLÓGICA (Edificaciones con protección integral)				
		ZONA B: SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (Entornos BIC y antiguo recinto amurallado)				
		ZONA C: SONDEOS/CONTROL ARQUEOLÓGICO (Ámbito Conjunto Histórico)				
		PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE				
		YACIMIENTO CATALOGADO	DELIMITACIÓN POLIGONAL			
			DELIMITACIÓN PUNTUAL			
	CATÁLOGO MUNICIPAL	NIVEL DE PROTECCIÓN		IDENTIFICACIÓN		
		PROTECCIÓN INTEGRAL EDIFICACIÓN A2-F6.1				
		PROTECCIÓN INTEGRAL ELEMENTO A2-F6.1				
		PROTECCIÓN ESTRUCTURAL A2-F6.2				
		PROTECCIÓN AMBIENTAL A2-F6.3				
		ESPACIOS LIBRES URBANOS				
		CATÁLOGO GENERAL PHA (CGPHA)	BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)	MONUMENTO		
				YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO		
				INTERÉS ETNOLÓGICO (ROMERÍA VIRGEN DE LA CABEZA)		
			CATALOGACIÓN GENERAL			
GUÍA DIGITAL Patrimonio Cultural Andalucía						
DELEGACIÓN COMPETENCIA 4/5 PEPCH	La actuación NO está amparada por Delegación de Competencias, por tanto sujeta a autorización de Cultura					
	La actuación SI está amparada por Delegación de Competencias al tratarse de uno de los siguientes supuestos:					
	EDIFICACIÓN	NO se trata de un BIC o inmueble en su entorno de protección				
	DEMOLICIÓN	TOTAL de una edificación no catalogada, fuera del Conjunto Histórico				
PARCIAL de un bien no inscrito en el CGPHA, sin modificar envoltorio ni implantación tipológica						
INFORMES/AUTORIZACIONES EXIGIBLES PREVIOS A LA LICENCIA		COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS (Servicios urbanísticos NO a pie de parcela)				
		COMUNIDAD DE VECINOS (para obras en zonas comunes, incluidas fachadas y cubiertas)				
		Otros:				
OBSERVACION.						

ARTÍCULO 19.- TERRENOS QUE CONSTITUYEN EL SUELO RÚSTICO

De acuerdo a los artículos 12 y siguientes de la LISTA, y los artículos 18 y siguientes del R-LISTA, en el municipio de Andújar constituyen el suelo rústico los terrenos que el PGOU incluye en las diferentes clases y categorías de Suelo No Urbanizable, así como los ámbitos de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado que no han sido urbanizados y recepcionados, o en los que no está consolidada la edificación, de acuerdo a la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN PGOU		SUELO RÚSTICO SEGÚN LISTA			
		COMÚN	ESPECIALMENTE PROTEGIDO	PRESERVADO POR RIESGOS	PRESERVADO URBANÍSTICO
SUELO NO URBANIZABLE		SNU-HR SNU-R	SNU-VP SNU-PN SNU-VN	SNU-FUA	SNU-IN1 SNU-IN2 SNU-VH SNU-AT
URBANIZABLE	NO SECTORIZADO	NS-1 NS-2			
	SECTORIZADO	S-1 S-2 * S-3 S-4 S-5 S-6 S-7			
	ORDENADO	O-1 O-2 O-3 O-4			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UNIDADES EJECUCIÓN	ANDÚJAR	POBLADOS		
		A-3 A-5 A-6 A-7 A-8 A-11 A-12 A-13-2 A-15 A-16	LR-1 LR-2 S-1 S-2 S-3 S-4 VI-1 VC-1		
	API'S	API-P10 API-P11 API-TOROS API-A57 API-CRI API-PP5 ** API-ROP			

* UE-2.2 y UE-2.3 ** Ámbito 2ª fase urbanización UE-5.1 y UE-5.2.

ARTÍCULO 20.- DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA OBRAS EN SUELO RÚSTICO

El documento técnico presentado para la obtención del acto administrativo habilitante (licencia o declaración responsable), deberá contener CERTIFICACIÓN sobre las condiciones urbanísticas aplicables, en el que consten los extremos que se reflejan en los cuadros siguientes, completados con la tabla correspondiente a las Disposiciones comunes, y al tipo de actuación,

contenidas en:

Anexo 4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS SUELO RÚSTICO

- a) Actuaciones ordinarias (Tabla 1)
- b) Actuaciones extraordinarias (Tabla 2)

CERTIFICADO CONDICIONES URBANÍSTICAS SUELO RÚSTICO					
DATOS GENERALES	ACTUACIÓN				
	LOCALIZACIÓN				
	PROMOTOR				
	TÉCNICO REDACTOR				
ACTO ADMINISTRATIVO HABILITANTE		LICENCIA URBANÍSTICA		DECLARACIÓN RESPONSABLE	
DOCUMENTO TÉCNICO EXIGIBLE		PROYECTO TÉCNICO		MEMORIA TÉCNICA	
CLASIFICACIÓN PGOU		SNU-VP		SNU-PN	
		SNU-IN2		SNU-VH	
		SNU-FUA		SNU-R	
CATEGORÍA DE SUELO CONFORME LISTA		COMÚN		ESPECIAL PROTEGIDO	
		PRESERVADO POR RIESGOS		PRESERVADO URBANÍSTICO	
TIPO DE ACTUACIÓN (art. 21 y 22 LISTA)		ORDINARIA A4-F1		Actuaciones vinculadas explotación	
				Actuaciones de carácter infraestructural	
				Edificación residencial vinculada uso ordinario	
		EXTRAORDINARIA A4-F2		Otro:	
				Usos y actuaciones de interés público o social	
				Actuaciones incompatibles con medio urbano.	
				Vivienda vinculada uso extraordinario	
INFORMES / AUTORIZACIONES EXIGIBLES PREVIOS A LA LICENCIA		COMPañÍAS SUMINISTRADORAS (Servicios urbanísticos NO a pie de parcela)			
		PARQUE NATURAL / CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE			
		Otros:			
DISPOSICIONES COMUNES	RL 22.a)	USOS			
		La actuación no está expresamente prohibida por la legislación sectorial, ni por la planificación territorial o urbanística.			
	PGOU Tit.VI	CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN			
		La actuación cumple las condiciones generales de protección en Suelo Rústico.			
	R-L 24.c)	FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS			
	PGOU 187	≤ 6 edificaciones residenciales, industriales o terciarias en círculo de 200 mts			
		≤ 10 edificaciones otros usos en círculo de 200 mts, salvo casetas agrícolas o ganadera ≤ 10 M2 superficie / 4 mts altura			
		La actuación no exige servicios urbanísticos comunes, ni se conecta a red municipal, salvo supuesto interpretación 19/04/2012			
	R-L 25.2	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN			
		Para edificaciones fuera de ordenación o AFO's, la actuación no supone mayor incumplimiento de la ordenación urbanística.			
	R-L 21.a)	VALORES A PROTEGER			
	21.b)	Se mantienen las condiciones ambientales, especialmente espacios naturales protegidos o entorno patrimonio histórico.			
	22.c)	Integración paisajística, sin muros ciegos que limiten el campo visual o desfiguren el paisaje			
	26.e)	Ajuste tipológico y estético a las características del suelo rústico, con fachadas y cubiertas terminadas			
	26.g)	La actuación optimiza el patrimonio ya edificado.			
	PGOU 201	La actuación no supone ruptura o desfiguración del paisaje en lugares abiertos o en perspectivas de los núcleos de población			
	R-L 21.a)	Se adoptan las medidas exigidas por la Administración en zona de riesgos			
	PGOU 211.3	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN			
		Linderos ≥ 15 mts	Edificabilidad ≤ 0,15	Altura ≤ 9 mts /2 plantas	Aparcam. 1 plaza/50 M2
	PGOU 220	CONDICIONES ESTÉTICAS			
	Carácter aislado y tradicional de la edificación				
	Adaptación de la edificación a las condiciones del terreno natural				
	Viviendas: enfoscadas y pintadas en blanco (regla general) / zócalos ≤ 1,50 mts /cubierta similar teja cerámica				
R-L 24.1	SERVICIOS URBANÍSTICOS E INFRAESTRUCTURAS				
R-L 21.b,c / 22.c 288.1.d)	La actuación proyectada no demanda servicios urbanísticos impropios de la naturaleza de este suelo				
	Las instalaciones son proporcionados a la actividad prevista, y adecuadas al medio rural				
	Servicios urbanísticos necesarios para el uso previsto, preferentemente energía renovable y de autoconsumo				
	Se acredita la suficiencia de recursos hídricos para el consumo de agua				
OBSERVACIONES					

SECCIÓN 3ª.- DOCUMENTACIÓN RELATIVA A OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

ARTÍCULO 21.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA LA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Para las actuaciones sometidas a licencia o declaración responsable de ocupación o utilización, a la solicitud se acompañará, además de la documentación común exigible por la presente Ordenanza y los proyectos, estudios, informes y autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, la siguiente documentación técnica:

1.- Ocupación o utilización de nuevas edificaciones.

- Certificado final de obra, suscrito por la Dirección Facultativa.
- Fotografía de fachadas.
- Alta en el Catastro, o documento acreditativo de que se ha solicitado.
- Representación gráfica georreferenciada.
- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.

2.- Ocupación/utilización/cambio de uso de edificaciones existentes.

- Certificado Técnico que contenga justificación explícita de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad básicas para el uso al que se destina.
- Alta en el Catastro, o documento acreditativo de que se ha solicitado.
- Representación gráfica georreferenciada.
- Certificación administrativa acreditativa del asimilado a edificaciones con licencia urbanística.

ARTÍCULO 22.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

La solicitud de licencia de parcelación urbanística, deberá adjuntar un proyecto suscrito por técnico competente que contenga, aparte de la documentación común recogida esta Ordenanza, el siguiente contenido mínimo:

- Identificación catastral y registral, descripción y planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de las parcelas iniciales y resultantes.
- Información sobre las edificaciones existentes en la finca, indicando su posición respecto a las fincas inicial y resultantes, superficie y uso pormenorizado.
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente, referida a la parcelación pretendida, así como de la situación urbanística de las edificaciones tras la parcelación.
- Información sobre las obras y parcelaciones previamente efectuadas sobre la finca, así como de las licencias urbanísticas tramitadas.

ARTÍCULO 23.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL.

La solicitud de licencia para edificaciones en régimen de división horizontal deberá adjuntar memoria suscrita por técnico competente que contenga, aparte de la documentación común recogida en esta Ordenanza, el siguiente contenido mínimo:

- Identificación catastral y registral de la edificación.
- Superficie de la edificación y fincas resultantes.
- Georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto
- Ubicación y delimitación de cada elemento independiente resultante de la división horizontal, mediante representación gráfica a escala adecuada.
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente, referida a la división horizontal pretendida.
- Información sobre las obras y parcelaciones previamente efectuadas sobre la finca, así como de las licencias urbanísticas tramitadas.

ARTÍCULO 24.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA LA SEGREGACIÓN Y OTROS ACTOS DE ALTERACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS.

La solicitud de licencia de alteración de finca rústica deberá acompañarse de una Memoria Técnica con el siguiente contenido mínimo:

1.- Memoria informativa.

- Documentación gráfica georreferenciada de la finca inicial y las fincas resultantes, indicando superficies.
- Información sobre las edificaciones existentes en la finca, acotando su distancia a linderos, e indicando su situación jurídica, superficie y uso pormenorizado.
- Información sobre las obras y segregaciones previamente efectuadas sobre la finca, así como de las licencias urbanísticas tramitadas.

2.- Memoria justificativa.

a) Para el supuesto de división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes, se justificarán los siguientes extremos:

- Cumplimiento de la normativa urbanística referida a las dimensiones mínimas de parcela de las fracciones resultantes:

CATEGORÍA SUELO	SNU-PN	SNU- VN	SNU-IN1	SNU-IN2	SNU-VH	SNU-AT	SNU-HR
SUPERFICIE MÍNIMA	40 HAS	40 HAS	40 Has	5 Has	3 Has	3 Has	3 Has

- Cumplimiento de la normativa urbanística referida a las edificaciones enclavadas en la finca tras la segregación, con pronunciamiento expreso del cumplimiento de la distancia a linderos, superficie mínima de parcela a la que se vincula la edificación, y edificabilidad y ocupación máximas permitidas.

- Las fincas resultantes cumplen las superficies mínimas y resto de condiciones establecidas por la

legislación sectorial.

- Las fincas resultantes cuentan con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.

- No se trata de una parcelación de naturaleza urbanística, con pronunciamiento expreso de que no se ha realizado publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial, y que no existe un procedimiento disciplinario previo.

- Las divisiones resultantes no dan como resultado formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

- Las divisiones no se realizan sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

b) Para el supuesto de transmisión de cuotas proindiviso de fincas, divisiones horizontales, transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios, y salvo que se trate de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho, se justificarán los siguientes extremos:

- A cada uno de los titulares corresponde una superficie superior a la parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota asignada.

- No existen diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una fracción de la finca.

TÍTULO III.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I.- DEL DEBER DE CONSERVACIÓN / REHABILITACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 25.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y DE REHABILITACIÓN.

1.- El deber legal de conservación afecta a los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles, para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público, en los términos establecidos en el Plan General, las Ordenanzas Municipales y la legislación urbanística aplicable.

El deber legal de rehabilitación afecta a los edificios incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección Histórica (PEPCH) y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Andújar.

2.- El deber legal de conservación y rehabilitación alcanza hasta un importe del 50% del valor de reposición de la edificación, en los términos regulados en el artículo 144.3/4 LISTA, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables según el régimen urbanístico en que se encuentre.

3.- El coste de las obras de reparación, se basará en el *Presupuesto de Ejecución Material* (PEM), calculado según las repercusiones por m² de edificación recogidas en las tablas de costes de referencia de la construcción publicadas por el Colegio de Arquitectos de Jaén. En el supuesto de intervenciones parciales, inexistencia de dichos costes de referencia o falta de actualización, se estará al presupuesto detallado recogido en el proyecto o certificado, calculado en base al Banco Oficial de Precios de la Junta de Andalucía. En cualquier caso, las repercusiones por unidades de obra nunca serán inferiores a las recogidas en el ANEXO 2 de los *COSTES DE REFERENCIA PARA VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES*, aprobados por el Ayuntamiento.

Al PEM así calculado, se le sumarán los Gastos Generales, Beneficio Industrial, Honorarios Técnicos y Tributos (Impuestos y Tasas), en los porcentajes siguientes:

- 19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL
- 10% HONORARIOS Y TRIBUTOS

Por tanto, el coste de reparación será el resultado de multiplicar el PEM por el coeficiente 1,29.

4.- Para el valor de reposición de la edificación, se estará al *valor de referencia*, excluido valor del suelo, publicado por la Dirección General del Catastro. En caso de inexistencia del *valor de referencia* para el inmueble interesado, se estará a la valoración de la edificación, calculada según las *normas técnicas de valoración catastral*.

ARTÍCULO 26.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

1.- En caso de incumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo precedente, el Ayuntamiento dictará orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación, en los términos recogidos en el presente Capítulo.

2.- Notificada una orden de ejecución, el propietario podrá alegar que lo ordenado excede de su deber si, previa o simultáneamente, insta ante el Ayuntamiento la declaración de ruina del edificio. En tal caso, sin perjuicio de la adopción de las medidas de seguridad que procedan, quedará en suspenso la orden de ejecución hasta que se resuelva el expediente de ruina, en los términos recogidos en la presente Ordenanza y, en su caso, la legislación que regula la protección del Patrimonio Histórico en Andalucía.

En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de conservación o rehabilitación, si se acordase el otorgamiento de cualquier tipo de ayuda que sufrague la diferencia entre el límite del deber del propietario y el coste de las obras necesarias para alcanzar las condiciones de seguridad, habitabilidad y estética ordenadas por el Ayuntamiento.

3.- En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública, podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento y las ordenanzas municipales, así como la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 27.- PROCEDIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1. Inicio.

El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación o rehabilitación podrá iniciarse de oficio o a instancia del interesado.

La solicitud de emisión de orden de ejecución por persona interesada, irá acompañada de informe pericial suscrito por técnico competente.

Cuando las obras a ejecutar tengan escasa entidad o sencillez técnica, previa a la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá requerir al propietario para la ejecución de los mismos, en los términos del artículo 321.1 R-LISTA.

2. Informe de inspección

Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos y urbanizaciones a los servicios técnicos municipales, y se materializará en un *Informe de Inspección*, con el siguiente contenido mínimo:

- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.
- b) Datos catastrales.
- c) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- d) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar. Si se trata de una orden de rehabilitación, se incluirá asimismo la descripción pormenorizada de las obras necesarias.
- e) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
- f) Si la entidad de la obra exige Proyecto Técnico, Memoria Técnica y/o dirección facultativa, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza.
- g) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

3. Tramitación y resolución.

Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuere necesario, se requerirá a la Policía Local, al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado, para que informe sobre la titularidad del mismo.

Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe y con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.

Cumplido este trámite, previo informe sobre las alegaciones presentadas y emisión del correspondiente informe jurídico, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de la orden de ejecución, en los términos y plazos establecidos por el informe de inspección, con la advertencia de que su incumplimiento dará lugar a las medidas recogidas en el artículo 29 de la presente ordenanza.

4.- Actuaciones inmediatas.

Si por parte de los Servicios Técnicos Municipales se apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, se adoptarán las medidas que estimare oportunas para evitarlo, a costa del propietario del inmueble y sin necesidad de acto administrativo previo.

Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

5.- Actuaciones que afecten al Patrimonio Histórico.

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución que afecten al Patrimonio Histórico, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo informe del órgano competente en materia de protección del mismo. En los casos de urgencia, se notificará la resolución de la actuación acordada en los términos establecidos en la legislación específica.

ARTÍCULO 28.-CUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

1.- Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2.- El propietario del inmueble deberá liquidar la tasa correspondiente, así como el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, en los términos que establezca la ordenanza fiscal reguladora. Serán igualmente por cuenta de la propiedad obtener los permisos y abonar las tasas correspondientes a ocupación de vía pública.

3.- Antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en caso de que sea exigible, la documentación técnica que corresponda según el tipo y alcance de la actuación: Memoria Técnica con Dirección de Obras o Proyecto Técnico con nombramiento de la Dirección Facultativa.

4.- Para la acreditación del cumplimiento de la Orden de Ejecución se estará a lo siguiente:

- Cuando se hubiese exigido Proyecto Técnico, se aportará certificado final de obras visado por el Colegio Profesional correspondiente.

- Cuando se hubiese exigido Memoria Técnica, se aportará informe del Director de las Obras en el que se recoja que los trabajos se han ejecutado conforme a la Memoria y la Orden de Ejecución dictada.
- Cuando no se hubiese exigido documentación técnica, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de los trabajos.

ARTÍCULO 29.- INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN

El incumplimiento de la Orden de Ejecución podrá dar lugar al inicio de los siguientes procedimientos:

1.- Expediente sancionador, de acuerdo a lo regulado en la legislación urbanística.

2.- Ejecución por sustitución, mediante uno de los procedimientos siguientes:

a) Expediente para la ejecución subsidiaria, que se sujetará a las siguientes reglas:

- Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria por parte de los servicios técnicos municipales, se valorarán, liquidarán y abonarán una vez realizadas, con independencia de las obras que luego se acometan.
- La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo a la resolución, la elaboración de un presupuesto estimado, que se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos e que efectúe las alegaciones oportunas. En dicho presupuesto se contemplarán todos los gastos derivados de la ejecución, incluidos honorarios técnicos, tributos, etc.
- Una vez cumplido el periodo de alegaciones, se dictará resolución de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva.
- En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios del órgano municipal que actúe realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

b) Ejecución por sustitución mediante venta forzosa, en los términos regulados por los artículos 335-337 R-LISTA.

c) Expropiación, de acuerdo al artículo 119 1.e) LISTA.

CAPÍTULO III.- RUINA DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 30.- SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 146 LISTA, se declarará la ruina urbanística de un inmueble cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supere el límite del deber de conservación regulado en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de ella, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, salvo que se ordene su rehabilitación de conformidad con esta Ordenanza o la legislación vigente en materia de protección de Patrimonio Histórico.

ARTÍCULO 31.- PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.

1.- El procedimiento para la declaración de ruina de un inmueble podrá iniciarse de oficio o a instancia del interesado.

2.- Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Datos de identificación del inmueble, indicando su año de construcción.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- d) Certificado expedido por facultativo competente, en el que se hagan constar lo siguiente:
 - Descripción del sistema constructivo y estructural del edificio.
 - Planos de las diferentes plantas, alzados y secciones.
 - Causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección.
 - Justificación detallada de que el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supera el límite del deber de conservación.
 - Pronunciamiento sobre si el edificio reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros, así como las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubieren de adoptar de forma urgente e inmediata.
 - Propuesta y plazos de actuación para el supuesto de que el edificio se declare en ruina (demolición o rehabilitación), justificando su procedencia en razón al estado de la edificación, régimen urbanístico y afecciones sectoriales.

3.- En el supuesto de que el expediente se haya iniciado a instancia de interesado, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, informarán sobre el contenido del informe aportado por el particular.

En el supuesto que el expediente se haya iniciado de oficio, el contenido del informe de los servicios técnico municipales se ajustará a lo recogido en el apartado anterior.

En ambos supuestos, el informe técnico municipal contendrá pronunciamiento expreso sobre los siguientes aspectos:

- Si la construcción está afectada por algún grado de protección histórico-artística.
- Las medidas de seguridad de carácter urgente que procedan.
- Si el estado del edificio permite tramitar el expediente contradictorio, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo.

4.- Iniciado el procedimiento, se dará audiencia a los propietarios, a los titulares de bienes y derechos y demás ocupantes legales, y se ordenará a la propiedad la adopción, bajo dirección facultativa, de las medidas de seguridad procedentes para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o bienes.

ARTÍCULO 32.- RUINA DE EDIFICIOS CON PROTECCIÓN.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la *Ley de Patrimonio Histórico Andaluz*, la Consejería competente será notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que afecten a inmuebles inscritos en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz*. En el caso de Andújar, se incluyen en dicha obligación los expedientes de ruina que afecten a inmuebles incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina de un edificio protegido lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización de la Consejería competente. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias.

ARTÍCULO 33.- RUINA FÍSICA INMINENTE.

Una construcción se encuentra en situación de ruina inminente cuando concurren en ella las siguientes circunstancias:

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
3. La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas o la integridad del patrimonio protegido.

En estos supuestos, el Ayuntamiento dispondrá, previa visita de inspección de los técnicos municipales con carácter de urgencia, todas las medidas que sean precisas, sin que ello presuponga ni implique la declaración legal de ruina urbanística.

TÍTULO III.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE EDIFICACIONES SIN ACTO ADMINISTRATIVO HABILITANTE.

CAPÍTULO I.- EDIFICACIONES SIN ACTO ADMINISTRATIVO HABILITANTE, PARA LAS QUE NO PROCEDE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1ª.- EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A LICENCIA URBANÍSTICA (ALU'S)

ARTÍCULO 34.- SUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN ALU.

Aquellas edificaciones irregulares en Suelo Rústico terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, y edificaciones irregulares en Suelo Urbano para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

ARTÍCULO 35.- CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos del anterior artículo 35, podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa del régimen aplicable a las mismas, con indicación expresa de si la misma es conforme o disconforme con la ordenación urbanística, y el tipo de obras autorizables.

El procedimiento para otorgar dicha certificación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común. Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial, acompañado del justificante del ingreso de la tasa correspondiente, y de Certificado emitido por técnico competente, en el que se recojan los siguientes extremos:

- **Memoria**
 - Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
 - Documento acreditativo de la propiedad del inmueble: nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
 - Descripción de la edificación objeto de la solicitud:
 - * Características constructivas generales.
 - * Número de plantas.
 - * Superficies construidas por plantas y total.
 - * Uso de la edificación (actual y en la fecha de construcción).

- Reportaje fotográfico que plasme las características generales de la edificación.
- Fecha de terminación de la edificación afectada, acreditada mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, y específicamente los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

* Certificación expedida por el Ayuntamiento.

* Acta notarial descriptiva de la finca.

* Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con lo solicitado, extremos que no tienen por qué concurrir en uno solo de los medios mencionados, sino mediante dos de ellos por separado, según Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, del 23 de enero de 2006.

- Identificación de las determinaciones urbanísticas que incumple, en su caso, la edificación, y que motivaría su situación de Fuera de Ordenación.

- **Planos.**

- Plano de situación en cartografía oficial del PGOU.
- Plano acotado de los alzados y cada una de las plantas de la edificación, incluida cubierta, indicando los usos diferenciados, con expresión de superficies útiles y construidas.
- Plano de la parcela a escala, con indicación de su superficie y grafía de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos.
- Planta de las redes de servicios existentes y de los trazados de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles para dar servicio a la edificación.

ARTÍCULO 36.- OBRAS AUTORIZABLES.

- **Edificaciones conformes con la ordenación.**

Se admitirá cualquier tipo de obra de las recogidas en los artículos 18 (Obras en los edificios) y 20 (Obras de nueva edificación) de las Normas Urbanísticas del PGOU, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción.

- **Edificaciones disconformes con la ordenación.**

Además de las limitaciones impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción, se estará a lo determinado por el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que regula las obras admisibles en las edificaciones fuera de ordenación, distinguiendo según el grado de incompatibilidad con la nueva ordenación.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en el municipio. Para suelo rústico se acompañará, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa del régimen urbanístico aplicable.

SECCIÓN 2ª.- EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO'S).

ART. 37.- SUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN AFO.

1.- Están sometidas al Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación aquellas edificaciones, o parte de una edificación que constituya una unidad funcional y constructiva independiente, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

2.- No procederá el reconocimiento AFO para aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 153 de la LISTA.

A los efectos de lo regulado en el apartado 1 de dicho artículo, los suelos de especial protección por legislación sectorial en el municipio de Andújar son los siguientes:

- *Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias (SNU-VP).*
- *Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar (SNU - PN).*
- *Suelo No Urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos (SNU - VN).*

A los efectos de lo regulado en el apartado 2 de dicho artículo, los terrenos en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares en el municipio de Andújar son los siguientes:

- *Suelo No Urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos (SNU-FUA).*

3.- De acuerdo a lo recogido en el artículo 173.4 LISTA, no procederá el reconocimiento AFO para aquellas edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, según lo regulado en la Sección 3º del presente Capítulo, ni para las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

4.- El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo. En cualquier caso, la utilización de la edificación quedará condicionada a la adopción de las medidas correctoras exigidas durante la tramitación, y en las condiciones recogidas en la resolución AFO.

5.- En el caso de parcelaciones urbanísticas, el AFO comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya descripción completa deberá quedar reflejada en la resolución. A estos efectos, el certificado técnico presentado junto a la solicitud contendrá los extremos detallados en el apartado 2.b.1) del artículo 38 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 38.- PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO AFO.

1.- El procedimiento para otorgar reconocimiento AFO, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares contenidas en la presente ordenanza y los artículos 408 y siguientes del R-LISTA.

2.- El procedimiento se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial, acompañado de la siguiente documentación:

a) Justificación del ingreso de la tasa correspondiente.

b) Certificado suscrito por técnico competente, que contenga lo siguiente:

b.1) Memoria.

- Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente en el momento de la solicitud, y al que estuviera vigente cuando la edificación fue terminada.
- Documento acreditativo de la propiedad del inmueble: nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
- Descripción de la edificación objeto de la solicitud:
 - * Características constructivas generales.
 - * Número de plantas.
 - * Superficies construidas por plantas y total.
 - * Uso y tipología de la edificación.

En el caso de que la edificación se enclave en una parcelación urbanística, se incluirá un apartado específico con la descripción de la parcela a la que se vincula la edificación, indicando superficie, forma, linderos y localización mediante georreferenciación.

- Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie características constructivas generales, uso, ubicación, fecha de construcción, régimen urbanístico que les es aplicable, etc.
- Fecha de terminación de la edificación y, en el caso de que se enclave en una

parcelación urbanística, fecha de la vinculación demanial de la edificación con la parcela, todo ello acreditado mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, y específicamente los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

- * Certificación expedida por el Ayuntamiento.
- * Acta notarial descriptiva de la finca.
- * Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra –y en el supuesto de parcelación urbanística su vinculación demanial con la parcela- en fecha determinada, y su descripción coincidente con lo solicitado, extremos que no tienen por qué concurrir en uno solo de los medios mencionados, sino mediante dos de ellos por separado, según Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, del 23 de enero de 2006.

- Pronunciamiento sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad y salubridad básicas para la habitabilidad o uso al que se destina, según lo recogido en la Sección 3ª del presente Capítulo, así como la identificación de los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia,

Se adjuntará la documentación técnica precisa para ejecutar las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos y el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje, así como las obras encaminadas a alcanzar las condiciones de habitabilidad o uso, seguridad, salubridad y ornato público. Se incluirán los estudios, informes y autorizaciones sectoriales preceptivos.

- Reportaje fotográfico que plasme las características generales de la edificación afectada.
- Coste de reposición de la edificación, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal vigente en el momento de la solicitud.
- Determinaciones urbanísticas a las que no se ajusta cada parte de la edificación.

b.2) Planos.

- Plano de situación en cartografía oficial del PGOU.
- Plano acotado de los alzados y cada una de las plantas de la edificación, incluida cubierta, indicando los usos diferenciados, con expresión de superficies útiles y construidas.
- Plano de la parcela a escala, con indicación de su superficie y gráfica de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos.
- Planta de las redes de servicios existentes y de los trazados de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles para dar servicio a la edificación.

c) Procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta

circunstancia.

3.- Durante la instrucción del procedimiento, el Ayuntamiento solicitará informe a las administraciones afectadas al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre la afección al dominio público, el régimen sectorial aplicable a la edificación, y la instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia, así como de la existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

A la vista del certificado técnico aportado por el solicitante, y de los informes emitidos por las diferentes administraciones, podrá dictarse Orden de Ejecución para las obras exigibles, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. La ejecución de las obras deberá certificarse por el técnico responsable de las mismas antes de dictar la resolución del procedimiento.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales emitirán informe sobre la idoneidad de la documentación presentada, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento AFO y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas.

4.- En el caso de que el reconocimiento AFO contemple la acometida a servicios básicos, además de las determinaciones recogidas en el resto de los apartados del presente artículo, el procedimiento se sujetará a las siguientes reglas particulares:

- **Documentación complementaria.**

A la solicitud se acompañará escrito firmado original con el consentimiento del propietario de cualquier red interpuesta entre la red general existente y la acometida prevista, así como del propietario de los terrenos por los que haya de discurrir la nueva instalación.

- **Certificado técnico.**

El Certificado Técnico que acompañe a la solicitud deberá contener, además de lo recogido en la regla general:

- Plano de la parcela en el que se grafien el trazado y las características de las acometidas.

- Para abastecimiento de agua en suelo rústico, ubicación y características del contador en la proximidad de la red general, depósito regulador y sistema de evacuación/depuración previstos, que cumplan las condiciones reguladas en la Sección 3ª del presente Capítulo.

- Justificación de que no se precisan más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes, y que éstas son accesibles. En el caso de abastecimiento de agua y/o saneamiento en suelo rústico, se entenderá como tales aquellas que discurren por el frente de la parcela en la que se ubica la edificación.

- Informe favorable de la compañía suministradora, sobre la viabilidad de la acometida y las condiciones de suministro.

- **Informes técnicos municipales preceptivos.**

- Informes del Área de Servicios sobre la viabilidad técnica de la acometida.

- Informe del Área de Urbanismo sobre la viabilidad urbanística de la actuación.

- **Requerimiento al promotor.**

En el supuesto de que la instalación sea viable, se requerirá al solicitante para que acometa las actuaciones proyectadas con los condicionantes recogidos en los informes preceptivos, a cuyo efecto deberá aportar la documentación técnica exigible y abonar las tasas e impuestos que, en su caso, correspondan.

5.- La resolución de reconocimiento AFO se ajustará al contenido reflejado en el artículo 409 R-LISTA, a cuyos efectos la resolución indicará, para cada una de las diferentes partes de la edificación afectadas, sus características constructivas generales, número de plantas, superficies construidas por plantas y total, uso y tipología.

En el caso de que la edificación se enclave en una parcelación urbanística, se incluirá la descripción de la parcela a la que se vincula la edificación, indicando superficie, forma y linderos y su localización mediante georreferenciación.

ARTÍCULO 39.- ACTUACIONES AUTORIZABLES TRAS EL RECONOCIMIENTO AFO.

Una vez otorgada la resolución AFO, podrán autorizarse las siguientes actuaciones:

- Obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación urbanística.

Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

- Obras de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan.
- Implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras, siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución AFO para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

El otorgamiento de dichas autorizaciones, se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencia/declaración responsable. Se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate, copia de la resolución de AFO.

SECCIÓN 3.^a NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

ARTÍCULO 40.- IMPACTOS GENERADOS POR LA EDIFICACIÓN.

La edificación, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no puede ser generadora en sí misma de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- Provocar contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

ARTÍCULO 41.- ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD.

1. La edificación deberá disponer de acceso adecuado en condiciones de seguridad, en función del uso al que se destina.

2. La edificación deberá reunir las necesarias condiciones de resistencia y estabilidad estructural, conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

3. La edificación deberá disponer de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos, así como de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. El funcionamiento de las instalaciones de que disponga el inmueble, no podrá implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

ARTÍCULO 42.- SALUBRIDAD.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad con las características adecuadas, y que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

En edificaciones destinadas a la permanencia de personas, cuando el único sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas, etc., éstos

deberán reunir las condiciones mínimas exigidas, debiendo quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

3. En el supuesto de edificaciones generadoras de aguas residuales, deberán contar con una red de evacuación que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que los requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

A los efectos de garantizar que no se producen problemas de salubridad ni contaminación, si el sistema de depuración es de carácter autónomo, la evacuación de aguas residuales deberá resolverse mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total, totalmente impermeables, que se situarán a más de 4 metros de los linderos y a más de 50 metros de una captación de agua, y en ningún caso mediante el vertido a pozos ciegos en el terreno. Cuando exista vertido, deberá contar con la autorización del órgano de cuenca competente de conformidad con la normativa vigente. En cualquier caso, cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

ARTÍCULO 43.- HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD.

1. Los espacios habitables deben resultar aptos para el uso al que se destinan, por reunir los requisitos mínimos de habitabilidad y funcionalidad.

2. Si la edificación se destina a uso residencial, deberá cumplir las siguientes exigencias:

- La edificación deberá contar con una superficie útil no inferior a 30 M², e incluir como mínimo cuarto de baño completo y estancia-comedor-cocina, que podrá ser también dormitorio. La suma de las superficies destinadas a estancias vivideras, no podrá ser inferior a 25 M². A estos efectos, será computable la superficie de las estancias con altura libre de ciento noventa (190) centímetros.
- Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta bajo sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural, con huecos de superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

Aquellas estancias que incumplan dichas condiciones se considerarán piezas no habitables, no computando a los efectos de lo regulado en el apartado 2.a) de este mismo artículo.

- Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
 - Red interior para suministro de agua y desagüe para baño y cocina.
 - Red interior para suministro de energía eléctrica, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar.

CAPÍTULO II.- EDIFICACIONES SIN TÍTULO HABILITANTE O SIN AJUSTARSE AL MISMO, PARA LAS QUE PROCEDE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 44.- POTESTAD MUNICIPAL EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

1. Para aquellas edificaciones sin título habilitante o contraviniéndolo, sobre las que no haya transcurrido el plazo preceptuado en el artículo 153 LISTA para restablecer la legalidad urbanística, se estará a lo regulado en el Título VII LISTA / Título VII R-LISTA.

2. Corresponden al Ayuntamiento, según el régimen de competencias estipulado en los artículos 147 y 158 LISTA / 371 y siguientes R-LISTA entre otras y a los efectos que incumben a la presente Ordenanza, las siguientes potestades:

- La inspección de la ejecución de los actos y usos sujetos a intervención administrativa.
- El restablecimiento de la legalidad urbanística.
- La sanción de las infracciones urbanísticas.

Dichas potestades se ejercerán mediante la *Unidad Administrativa de Disciplina Urbanística e Inspección* que consta de los siguientes Servicios:

- Inspección urbanística.
- Instrucción de procedimientos de infracción urbanística.

Dicha Unidad contará, además, con el apoyo administrativo, técnico y jurídico del personal del área competente en materia de Urbanismo del Ayuntamiento, así como de la Policía Local.

ARTÍCULO 45.- LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

1. El Servicio de Inspección comprobará que las actuaciones urbanísticas poseen título habilitante y se ajustan al mismo. Dicha comprobación se realizará como consecuencia de:

- Denuncias presentadas en los términos exigidos por el artículo 351.4 R-LISTA ante la Policía Local, que dará cuenta de las mismas al Servicio de Inspección, salvo que se consideren denuncias manifiestamente infundadas o ininteligibles.
- Comunicación de otras autoridades o administraciones públicas.
- Infracciones constatadas en el ejercicio de su función diaria, o en el marco de la planificación y programación del servicio de la inspección.

Si el acto o uso del suelo que carezca de título administrativo habilitante, o contravenga sus condiciones, se encuentra entre los supuestos recogidos en el apartado 1 del artículo 372 R-LISTA, deberá comunicarlo de inmediato a la Comunidad Autónoma de Andalucía, para el ejercicio de sus competencias.

2. Si la actuación no cuenta con el título preceptivo, o contraviene el mismo, se procederá a levantar el acta de infracción correspondiente.

Con carácter previo o complementario a dicha acta, el Servicio de Inspección podrá extender las oportunas diligencias o informes, para hacer constar cuantos hechos o circunstancias sean relevantes para el servicio, a los que se podrá anexionar cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos.

Excepcionalmente, en el supuesto de que las obras ejecutadas y no contempladas en el título preceptivo se entiendan de escasa entidad de acuerdo a lo regulado por el artículo 17 de la presente Ordenanza, el Servicio de Inspección, mediante Diligencia, requerirá al promotor para que, siguiendo el procedimiento de comunicación previa, notifique al Ayuntamiento, en un plazo no superior a diez días, las modificaciones introducidas en la obra, practicando las liquidaciones complementarias de tasas o impuestos que correspondan.

3. A los efectos del cumplimiento del artículo 152.3 LISTA, se dictará la suspensión de obras y usos, así como otras medidas cautelares que se deban adoptar, dándose cuenta de la resolución a la Policía Local.

Si la actuación afecta a competencias municipales de carácter no urbanístico, se pondrá en conocimiento del órgano del Ayuntamiento que corresponda. En particular:

- Inmuebles en los que se ejerza una actividad productiva: se dará cuenta al servicio municipal responsable del control de la apertura de estos establecimientos.
- Actos o usos que afecten al dominio público u otros bienes propiedad del Ayuntamiento: se dará cuenta al Área de Patrimonio.
- Actos o usos que puedan producir molestias de ruidos, humos, olores, etc: se dará cuenta al Área de Medio Ambiente.

4.- En colaboración con la Policía Local, se comprobará el cumplimiento de las resoluciones emitidas sobre medidas cautelares y suspensión de obras y usos, procediendo al precintado de las obras y los usos en el supuesto de incumplimiento.

5.- En cumplimiento del artículo 148.4 LISTA, el Servicio de Inspección Urbanística colaborará con las administraciones supramunicipales, los órganos Judiciales y con el ministerio fiscal, dando cuenta de los hechos y circunstancias de su competencia y, en particular, haciendo cumplir las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllos hayan acordado.

6.- Una vez finalizado el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística alterada, el Servicio de Inspección:

- Comprobará el cumplimiento de las medidas acordadas en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, dando cuenta al órgano que dictó la resolución.
- Emitirá informe de valoración del coste de reposición, para el caso de ser necesaria la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, a los efectos de lo recogido en el artículo 154.3 LISTA.

ARTÍCULO 46.- INFORMES PRECEPTIVOS PARA LA RESOLUCIÓN DE INICIO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

INFORME TÉCNICO	<p>1.- Clasificación del suelo en el que se ha cometido la infracción.</p> <p>2.- Si la actuación se ajusta o no a la ordenación urbanística, distinguiendo, en su caso, qué parte de la actuación se ajusta y qué parte no se ajusta a la ordenación urbanística.</p> <p>En el supuesto de no ajustarse a la ordenación urbanística, el informe recogerá pronunciamiento expreso sobre si resulta de total imposible legalización.</p> <p>3.- Posibles afecciones de la actuación a la normativa sectorial, al dominio público u otros bienes patrimoniales de la administración.</p> <p>4.- Circunstancias técnicas para la clasificación de la infracción, de acuerdo a lo establecido por el artículo 161 LISTA.</p> <p>5.- Valoración de las obras, tomando como base los Costes de Referencia de la Construcción aprobados por el Ayuntamiento.</p>																				
INFORME JURÍDICO	<p>1.- Régimen jurídico aplicable a los procedimientos.</p> <p>A los efectos de lo contenido en los apartados 5 y 6 del artículo 152 de la LISTA, el informe distinguirá el régimen jurídico en caso de que la actuación sea de total imposible legalización, o si la actuación pudiera llegar a ser compatible con la ordenación vigente.</p> <p>2.- Clase de infracción, según lo establecido por el artículo 161 LISTA.</p> <p>3.- Posible sanción en función de la clase de infracción e intervalos de cantidades recogidos en los artículos 161 y 162 LISTA respectivamente, así como el valor de las obras.</p> <p>En aplicación del artículo 162.2 LISTA, si el informe técnico recoge que parte de la actuación se ajusta y otra parte no se ajusta a la ordenación urbanística -y en el supuesto de que su aplicación resulte más favorable para el infractor- la propuesta de posible sanción será única, aplicándose a la cantidad resultante por los actos legalizables la reducción contenida en el artículo 172.2 LISTA.</p> <p>Según lo regulado en el apartado 2 del citado artículo 162, la propuesta de sanción se impondrá en su grado medio entre los tipos inferior y superior recogidos en la siguiente tabla:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">TIPO INFERIOR</th> <th colspan="2" style="width: 35%; text-align: center;">TIPO SUPERIOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">INFRACCIONES LEVES</td> <td style="text-align: center;">600 €</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">2.999 € ó 75 % Valor de la obra *</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">INFRACCIONES GRAVES</td> <td style="text-align: center;">3.000 €</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">75% valor obra</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">INFRACCIONES MUY GRAVES</td> <td style="text-align: center;">30.000 €</td> <td style="text-align: center;">Valor obra ≤ 120.000 €</td> <td style="text-align: center;">120.000 € ó 150 % valor obra *</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Valor obra > 120.000 €</td> <td style="text-align: center;">150% valor obra</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Se aplicará la menor de las dos cantidades.</p>		TIPO INFERIOR	TIPO SUPERIOR		INFRACCIONES LEVES	600 €	2.999 € ó 75 % Valor de la obra *		INFRACCIONES GRAVES	3.000 €	75% valor obra		INFRACCIONES MUY GRAVES	30.000 €	Valor obra ≤ 120.000 €	120.000 € ó 150 % valor obra *			Valor obra > 120.000 €	150% valor obra
	TIPO INFERIOR	TIPO SUPERIOR																			
INFRACCIONES LEVES	600 €	2.999 € ó 75 % Valor de la obra *																			
INFRACCIONES GRAVES	3.000 €	75% valor obra																			
INFRACCIONES MUY GRAVES	30.000 €	Valor obra ≤ 120.000 €	120.000 € ó 150 % valor obra *																		
		Valor obra > 120.000 €	150% valor obra																		

ARTÍCULO 47.- RESOLUCIONES DE INICIO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

Una vez emitidos los informes con el contenido del anterior artículo 46, se dictarán, si procede, sendas resoluciones de inicio de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador, según lo establecido en los Capítulos III y IV del TÍTULO VII LISTA. Estos informes se entenderán a los únicos efectos del inicio de los procedimientos de infracción urbanística, y por tanto condicionados a los nuevos datos y la documentación técnica que pudieren aportarse, en su caso, durante la instrucción de los mismos.

A los efectos de lo contenido en los apartados 5 y 6 del artículo 152 LISTA, la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística distinguirá si la actuación es de total imposible legalización, o si la actuación pudiera llegar a ser compatible con la ordenación vigente.

La posible sanción recogida en la resolución de inicio del expediente sancionador se entenderá provisional, y por tanto condicionada a las nuevas circunstancias que pudieren concurrir, en su caso, durante la instrucción del procedimiento.

ARTÍCULO 48.- INSTRUCCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

Una vez emitida la resolución de inicio, se instruirán sendos procedimientos sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística, según lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, la LISTA y su reglamento general, así como la presente Ordenanza. En particular, se estará al contenido de las siguientes reglas de aplicación:

1.- Reglas comunes de aplicación a los procedimientos sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.

1.1.- Durante la instrucción del procedimiento sancionador y de protección de la legalidad urbanística, es función del Servicio de Inspección emitir informes de contestación de alegaciones y recursos, en lo que a su competencia se refiere.

En las propuestas de resolución de alegaciones y recursos, el instructor podrá contar con el asesoramiento del órgano municipal constituido al efecto, a fin de analizar las pruebas presentadas, y unificar criterios para la aplicación del presente capítulo de la Ordenanza.

1.2.- Si durante la instrucción del procedimiento sancionador o de protección de la legalidad urbanística, aparecen indicios de afección a intereses o al ordenamiento de carácter supramunicipal, el instructor elevará propuesta al órgano competente para resolver, a fin de ponerlo en conocimiento de la administración que corresponda para la adopción, en su caso, de las medidas procedentes, en los siguientes supuestos:

- Actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial, (SNU-VP, SNU-PN, SNU-VN), a los efectos de lo regulado en el artículo 354.2 R-LISTA.
- Actos y usos recogidos en el artículo 354.3 R-LISTA.
- Actos y usos en los que aparezcan indicios de delito, en los términos recogidos por los artículos 170.3 LISTA / 352.3 R-LISTA.

- Actos y usos que afecten a terrenos o inmuebles pertenecientes a la administración pública.

2.- Reglas de aplicación al procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

2.1.- De acuerdo a lo determinado por el artículo 147.3 LISTA, las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas. A estos efectos:

- Cuando se produzca la transmisión del inmueble durante la tramitación del procedimiento, es responsabilidad del infractor notificar y acreditar ante el Ayuntamiento dicha transmisión. Bajo estas circunstancias, y de acuerdo al artículo 353.4 R-LISTA, el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística se seguirá contra el adquirente.
- Si la transmisión se produce una vez finalizado el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, y en cumplimiento del 340.2 R-LISTA, se notificará a nuevo titular, que dispondrá del periodo de ejecución voluntaria establecido en la resolución para poder cumplir las medidas de reposición acordadas.

2.2.- En aplicación del artículo 353.5 R-LISTA, cuando concurren varios titulares en un mismo inmueble, el Ayuntamiento requerirá para que, en el plazo que se señale, designen un representante a los efectos de que se entiendan con él las actuaciones derivadas del procedimiento, respondiendo solidariamente frente a los demás de cuantas obligaciones dimanen de su condición. De no hacerse así, se designará por parte del Ayuntamiento.

2.3.- En aplicación del artículo 362.1 R-LISTA, el procedimiento de legalización se regirá por las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza, incluidas las referidas a la documentación exigible para la ocupación o utilización de la obra o instalación, sin que el hecho de tratarse de una actuación no amparada en título habilitante, pudiere suponer mayor beneficio para el infractor.

2.4.- La solicitud y documentación técnica presentadas para legalización, deberán identificar la actuación por referencia estricta al contenido del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o, en el supuesto de que no se haya iniciado, el Acta de Inspección.

2.5.- Excepcionalmente, y bajo el amparo del principio de proporcionalidad recogido en el artículo 362.6 R-LISTA, se podrá legalizar una actuación con disconformidades no sustanciales, por resultar de imposible o muy difícil reposición.

* **Se entenderá que una disconformidad no es sustancial**, en base a los criterios contenidos en el artículo 362.6 R-LISTA, cuando concurren todos y cada unos de los siguientes supuestos:

- Escasa entidad de lo ilegalmente construido, en comparación a las obras que se ajustan a la ordenación vigente.
- La disconformidad no provoca una afección negativa a la imagen urbana desde cualquier equipamiento o espacio de uso público.
- Se respetan las condiciones de protección de cauces, vías pecuarias, infraestructuras, valores naturales y patrimonio natural e histórico-artístico, según informe preceptivo emitido por el órgano competente en cada uno de los supuestos.

- La obra objeto de la disconformidad no tiene incidencia negativa en los elementos estructurales, ni en las condiciones de funcionalidad y habitabilidad del inmueble sobre el que se ha ejecutado.
- Se acredita técnicamente la solidez de la obra ejecutada, incluida la realización de ensayos de laboratorio para los casos en que no hay existido el control técnico exigible durante su ejecución.
- De acuerdo a la normativa vigente en materia de accesibilidad universal, no existe afección a barreras arquitectónicas.

*** Se entenderá que una disconformidad resulta de imposible o muy difícil reposición,** cuando se dé uno de los siguientes supuestos:

- Los trabajos de reposición pudieran afectar a la seguridad estructural, funcionalidad o habitabilidad del inmueble que no es objeto de infracción.
- El coste de la reposición no resulta proporcional respecto a la menor entidad de la disconformidad.

3.- Reglas de aplicación al procedimiento sancionador.

3.1.- Según lo determinado por el artículo 391.2 R-LISTA, será sancionado el director de las obras, cuando se compruebe por parte del Servicio de Inspección que ha tenido conocimiento de la actuación que es objeto del acta de inspección.

En caso de que las obras objeto del acta de inspección se hayan realizado sin conocimiento o contraviniendo las órdenes del director, y de acuerdo con el artículo 385.f) R-LISTA, se considerará como circunstancia agravante para el promotor y el contratista ejecutor de las obras.

3.2.- No se considerará que existe infracción urbanística continuada a los efectos del 394.4 R-LISTA, cuando los diferentes actos hayan dado lugar a edificaciones, construcciones o instalaciones que hayan sido terminadas y puestas en uso con suficiente separación temporal para que pueda entenderse que no existe continuidad en las obras.

3.3.- La resolución del expediente sancionador recogerá, en su caso, las sanciones accesorias impuestas, de entre las recogidas en el artículo 163 LISTA, dándose cuenta para su cumplimiento a los órganos de la administración que correspondan.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las siguientes Ordenanzas Municipales:

- *Ordenanza Municipal reguladora de la concesión de licencias urbanísticas, y régimen de declaración responsable y comunicación previa*, aprobada en Sesión Extraordinaria del Pleno celebrada el día 1 de Octubre de 2020.
- *Ordenanza Municipal de regularización de edificaciones en el término municipal de Andújar*, aprobada en Sesión Ordinaria del Pleno celebrada el día 28 de Noviembre de 2019.

Quedan derogadas asimismo todas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en las presentes ordenanzas en cuanto se opongan o contradigan al contenido de las mismas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Los expedientes de solicitud de licencia o que hayan presentado declaración responsable o comunicación previa, y que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA: Para lo que no esté previsto en la Ordenanza, regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del Territorio y el Reglamento General de dicha Ley de 29 de noviembre de 2022, así como la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que resulten de aplicación. Y aplicación y efectividad en virtud de lo dispuesto en el RDL.7/2015 de 30 octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y aplicación del Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre.

SEGUNDA: Se faculta, expresamente, al Alcalde-Presidente, una vez oída la Comisión Informativa Permanente de Servicios, Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda, para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas, siempre que no se trate de cuestiones de necesaria competencia de Pleno, así como para dictar las disposiciones necesarias y consecuentes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 70.2 de la misma norma.

ANEXO I.- CONDICIONES URBANÍSTICOS SUELO URBANO
SIN PROTECCIÓN

FICHA Nº 1.- ORDENANZA 2 - MANZANA CERRADA GRADO 1º

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 85 86	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	* Comercio en categorías I y II, en plantas baja o bajo rasante vinculada, primera vinculada o edificio exclusivo * Oficinas en plantas baja, primera o edificio exclusivo. * Salas de reunión: - Categoría I (con música): solo en edificio exclusivo - Categoría II (sin música): baja o bajo rasante vinculada, primera vinculada o edificio exclusivo * Equipamiento en baja, primera o edificio exclusivo. * Garaje aparcamiento en bajo rasante, baja/entreplanta o edificio exclusivo.
	COMPATIBLES	INDUSTRIAL	
		HOSPEDAJE	
		COMERCIO	
		OFICINAS	
		DESPACHO PROFESIONAL	
		SALA REUNIÓN	
		EQUIPAMIENTO	
GARAJE-APARCAMIENTO			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 89 90	OCUPACIÓN	PLANTA BAJA ≤ 100%
		PLANTA DE PISO ≤ 20 M fondo
		ÁTICO: retranqueo 3 M
	ALTURA CORNISA	2 PLANTAS ≤ 7 M
		3 PLANTAS ≤ 10 M
		4 PLANTAS ≤ 13 M
		5 PLANTAS ≤ 16 M

FICHA Nº 1.- ORDENANZA 2 - MANZANA CERRADA GRADO 2º

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 85 86	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	* Industrial en categoría I, situación A * Comercio en categoría I, en plantas baja o bajo rasante vinculada * Oficinas en plantas baja o edificio exclusivo. * Salas de reunión: - Categoría I (con música): solo en edificio exclusivo - Categoría II (sin música): baja, primera vinculada o edificio exclusivo * Equipamiento en baja, primera o edificio exclusivo. * Garaje aparcamiento en bajo rasante, baja/entreplanta o edificio exclusivo.
	COMPATIBLES	INDUSTRIAL	
		COMERCIO	
		OFICINAS	
		DESPACHO PROFESIONAL	
		SALA REUNIÓN	
		EQUIPAMIENTO	
GARAJE-APARCAMIENTO			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 89 90	OCUPACIÓN	PLANTA BAJA	≤ 100 %	
		PLANTA PISO	Solar ≤ 150 M2	≤ 100 %
			Solar > 150 M2	≤ 80 %
		PLANTA ÁTICO	Retranqueo ≥ 3 M	
	NÚMERO DE PLANTAS	≤ 2 (B+1+ático)		
ALTURA CORNISA	≤ 7 M			

FICHA Nº 3.- ORDENANZA 3 - UNIFAMILIAR GRADO 1º**CONDICIONES DE LOS USOS**

PGOU 94 95	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	*Industrial en Categoría I / Situación A * Comercio en categoría I / planta baja * Salas de reunión: Categoría II (sin música) en edificio exclusivo * Equipamiento excepto Servicios Urbanos e Infraestructurales
	COMPATIBLES	INDUSTRIAL	
		COMERCIO	
		OFICINAS	
		DESPACHO PROFESIONAL	
		SALA REUNIÓN	
EQUIPAMIENTO			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 99 100 101	OCUPACIÓN	≤ 100%
	Nº PLANTAS	≤ 2 (B+1)
	ALTURA CORNISA	≤ 7 M
	EDIFICABILIDAD	≤ 1,8 M2/M2

FICHA Nº 4.- ORDENANZA 3 - UNIFAMILIAR GRADO 2º**CONDICIONES DE LOS USOS**

PGOU 94 95	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	*Industrial en Categoría I / Situación A * Comercio en categoría I / planta baja * Salas de reunión: Categoría II (sin música) en edificio exclusivo * Equipamiento excepto Servicios Urbanos e Infraestructurales
	COMPATIBLES	INDUSTRIAL	
		COMERCIO	
		OFICINAS	
		DESPACHO PROFESIONAL	
		SALA REUNIÓN	
EQUIPAMIENTO			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 98 99 100 101	RETRANQUEOS	≥ 3 M
	OCUPACIÓN	≤ 50 %
	Nº PLANTAS	≤ 2 (B+1)
	ALTURA CORNISA	≤ 7 M
	EDIFICABILIDAD	≤ 0,5 M2/M2

FICHA Nº 5.- ORDENANZA 5 - INDUSTRIAL GRADO 1º

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 109 110	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	*Industrial en Categorías I y II / Situación B,C,D * Comercio en categorías I y II * Salas de reunión en ambas categorías * Equipamiento (deportivo, público-advo., servicios urbanos, servicios infraestructurales y cultural)	
		COMPATIBLES		HOSPEDAJE
		COMERCIO		
		OFICINAS		
		DESPACHO PROFESIONAL		
		SALA REUNIÓN		
		EQUIPAMIENTO		
GARAJE-APARCAMIENTO				

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 113-115	OCUPACIÓN	100 %	EDIFICABILIDAD	≤ 1,5 M2/M2
	Nº PLANTAS	≤ 2 (B+1)	ALTURA DE CORNISA	≤ 7,5 M

FICHA Nº 6.- ORDENANZA 5 - INDUSTRIAL GRADO 2º

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 109 110	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	* Residencial vinculado a la custodia de las instalaciones *Industrial en Categoría II / Situación B,C,D * Comercio en categorías I y II * Salas de reunión en ambas categorías * Equipamiento (deportivo, público-advo., servicios urbanos, servicios infraestructurales y cultural)	
		COMPATIBLES		RESIDENCIAL
		HOSPEDAJE		
		COMERCIO		
		OFICINAS		
		DESPACHO PROFESIONAL		
		SALA REUNIÓN		
EQUIPAMIENTO				
GARAJE-APARCAMIENTO				

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 113-115	OCUPACIÓN	≤ 80 %	EDIFICABILIDAD	≤ 0,9 M2/M2
	Nº PLANTAS	≤ 2 (B+1)	ALTURA CORNISA	≤ 7,5 M

FICHA Nº 7.- ORDENANZA 5 - INDUSTRIAL GRADO 3º

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 109 110	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	* Residencial vinculado a la custodia de las instalaciones *Industrial en Categoría II / Situación D * Comercio en categorías I y II * Salas de reunión en ambas categorías * Equipamiento (deportivo, público-advo., servicios urbanos, servicios infraestructurales y cultural)	
		COMPATIBLES		RESIDENCIAL
		COMERCIO		
		OFICINAS		
		DESPACHO PROFESIONAL		
		SALA REUNIÓN		
		EQUIPAMIENTO		
GARAJE-APARCAMIENTO				

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 112-115	RETRANQUEOS	Fachada ≥ 7 M	EDIFICABILIDAD	≤ 0,7 M2/M2
		Linderos ≥ 5 M		
	OCUPACIÓN	≤ 60 %	ALTURA CORNISA	≤ 10 M
	Nº PLANTAS	≤ 2 (B+1)		

FICHA Nº 8.- ORDENANZA 6 - Terciario Grado 1º

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 119 120	CARACTERÍSTICO	COMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> * Residencial vinculado a la custodia de las instalaciones * Comercio en categorías I,II,III * Salas de reunión en ambas categorías * Equipamiento
	COMPATIBLES	RESIDENCIAL	
		OFICINAS	
		DESPACHO PROFESIONAL	
		SALA REUNIÓN	
		EQUIPAMIENTO	
GARAJE-APARCAMIENTO			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 124 125	Nº PLANTAS	Según grafía en planos ordenación PGOU
	ALTURA	≤ 5 M planta baja
		≤ 3,3 M planta de piso
EDIFICABILIDAD	≤ 1 M2/M2	

FICHA Nº 9.- ORDENANZA 6 - Terciario Grado 2º

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 119 120	CARACTERÍSTICO	COMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> * Residencial vinculado a la custodia de las instalaciones * Comercio en categorías I,II,III * Salas de reunión en ambas categorías * Equipamiento
	COMPATIBLES	RESIDENCIAL	
		OFICINAS	
		DESPACHO PROFESIONAL	
		SALA REUNIÓN	
		EQUIPAMIENTO	
GARAJE-APARCAMIENTO			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 124 125	Nº PLANTAS	Según grafía en planos ordenación PGOU
	ALTURA	≤ 5 M planta baja
		≤ 3,3 M planta de piso
EDIFICABILIDAD	≤ 2 M2/M2	

FICHA Nº 10.- ORDENANZA 6 - Terciario Grado 3º

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 119 120	CARACTERÍSTICO	COMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> * Residencial vinculado a la custodia de las instalaciones * Comercio en categorías I,II,III * Salas de reunión en ambas categorías * Equipamiento
	COMPATIBLES	RESIDENCIAL	
		OFICINAS	
		DESPACHO PROFESIONAL	
		SALA REUNIÓN	
		EQUIPAMIENTO	
GARAJE-APARCAMIENTO			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 123 124 125	RETRANQUEO	≥ 10 M
	OCUPACIÓN	≤ 15%
	Nº PLANTAS	≤ 2
	ALTURA	≤ 5 M planta baja
		≤ 3,3 M planta de piso
EDIFICABILIDAD	≤ 0,3 M2/M2	

FICHA Nº 11.- ORDENANZA 9 - POBLADOS COLINAZACIÓN

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 138 139	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	* Comercio categoría I planta baja * Equipamiento (salvo servicios urbanos)
	COMPATIBLES	COMERCIO	
		EQUIPAMIENTO	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU 142 143 144	OCUPACIÓN	El Sotillo / Vegas de Triana $\leq 90\%$
		La Ropera / Los Villares $\leq 80\%$
		San José Escobar $\leq 70\%$
	Nº PLANTAS	≤ 2
	ALTURA	≤ 6 M
	EDIFICABILIDAD	El Sotillo / Vegas de Triana $\leq 1,3$ M2/M2
La Ropera / Los Villares ≤ 1 M2/M2		
San José Escobar $0,8$ M2/M2		

FICHA Nº 12.- ORDENANZA 10 - EDIFICACIONES ROMERAS

CONDICIONES DE LOS USOS

PGOU 148 149	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL COMUNITARIA	* Equipamiento: Sanitario, social-asistencial, cultural y público-advo.
	COMPATIBLES	EQUIPAMIENTO	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	RETRANQUEOS	GRADO 2º ≥ 10 M
	OCUPACIÓN	GRADO 2º ≤ 15 %
	Nº PLANTAS	≤ 2
	H CORNISA	GRADO 1º ≤ 6 M
		GRADO 2º ≤ 7 M
	EDIFICABILIDAD	GRADO 1º $\leq 1,8$ M2/M2
GRADO 2º $\leq 0,3$ M2/M2		

ANEXO 2.- CONDICIONES URBANISTICAS SUELO URBANO CON PROTECCIÓN

TABLA 1.- RENOVACIÓN URBANA	
AGREGACIONES DE PARCELA	
INN 11	Se justifica la excepcionalidad de la agregación por razones de salubridad:
	La parcela que se agrega es inferior a 80 M2
	Se trata de recuperar el parcelario histórico, previa tramitación de Estudio de Detalle
SEGREGACIONES DE PARCELA	
INN 12	Se justifica la excepcionalidad de la segregación, por recuperación del parcelario histórico documentado
MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES	
INN 13	Se modifican alineaciones, según plano O-3 <i>Calificación del suelo y regulación general de la edificación.</i>

TABLA 2.1.- OBRAS AUTORIZABLES Y CONTENIDO DOCUMENTAL																
OBRAS MENORES (conservación o mantenimiento)																
	CONTENIDO TÉCNICO		Características formales, funcionales y estéticas de la actuación													
			Fotografías y efectos visuales en fachada o cubierta, y medidas para evitar la contaminación visual													
OBRAS MAYORES																
15/17/18 INN 16/17/18 PEPCH	CONTENIDO TÉCNICO	OBRAS MAYORES AUTORIZABLES	OBRAS EN LOS EDIFICIOS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">REHABILITACIÓN</td><td rowspan="5" style="font-size: small;">* En anexos a menos de 3 M de la muralla, en edificios de altura mayor a B+1 de la manzana de Santa Marina y construcciones adosadas a San Bartolomé, solo se permiten obras de conservación. Excepcionalmente consolidación por seguridad o habitabilidad.</td></tr> <tr><td>MEJORA</td></tr> <tr><td>REFORMA</td></tr> <tr><td>ACONDICIONAMIENTO</td></tr> <tr><td>REESTRUCTURACIÓN</td></tr> <tr><td>OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN</td><td rowspan="3" style="font-size: small;">* Las obras de acondicionamiento no incluyen apertura de huecos, ampliación de superficie, ni modificación tipológica. * Las obras de reestructuración no incluyen vaciado con conservación de fachada.</td></tr> <tr><td>RECONSTRUCCIÓN</td></tr> <tr><td>NUEVA PLANTA / SUSTITUCIÓN</td></tr> <tr><td>AMPLIACIÓN</td><td></td></tr> </table>	REHABILITACIÓN	* En anexos a menos de 3 M de la muralla, en edificios de altura mayor a B+1 de la manzana de Santa Marina y construcciones adosadas a San Bartolomé, solo se permiten obras de conservación. Excepcionalmente consolidación por seguridad o habitabilidad.	MEJORA	REFORMA	ACONDICIONAMIENTO	REESTRUCTURACIÓN	OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	* Las obras de acondicionamiento no incluyen apertura de huecos, ampliación de superficie, ni modificación tipológica. * Las obras de reestructuración no incluyen vaciado con conservación de fachada.	RECONSTRUCCIÓN	NUEVA PLANTA / SUSTITUCIÓN	AMPLIACIÓN	
			REHABILITACIÓN	* En anexos a menos de 3 M de la muralla, en edificios de altura mayor a B+1 de la manzana de Santa Marina y construcciones adosadas a San Bartolomé, solo se permiten obras de conservación. Excepcionalmente consolidación por seguridad o habitabilidad.												
			MEJORA													
			REFORMA													
			ACONDICIONAMIENTO													
		REESTRUCTURACIÓN														
		OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	* Las obras de acondicionamiento no incluyen apertura de huecos, ampliación de superficie, ni modificación tipológica. * Las obras de reestructuración no incluyen vaciado con conservación de fachada.													
		RECONSTRUCCIÓN														
		NUEVA PLANTA / SUSTITUCIÓN														
		AMPLIACIÓN														
EDIFICACIÓN EXISTENTE	Esquemas con espacios libres, alturas, cubierta, huecos, sistema constructivo y cuadro de superficies															
EDIFICACIÓN PROYECTADA	Estudio fotográfico del inmueble y su entorno															
INCIDENCIA PATRIMONIAL	Planimetría del inmueble, grafizando construcciones por encima de la altura máxima															
CONTENIDO ADICIONAL BIC	Integración de la fachada en su contexto urbano, con fotoalzados incluyendo edificios colindantes															
CONTENIDO ADICIONAL ENTORNO BIC	Memoria de calidades de materiales e instalaciones exteriores															
	Valoración de la incidencia de la actuación sobre sus valores patrimoniales															
	Justificación cumplimiento sobre descontaminación visual, y mitigación de impactos visuales															
	Estudio del bien e incidencia sobre valores protegidos	* La documentación se contendrá en un PROYECTO DE CONSERVACIÓN multidisciplinar (art. 22 LPHA)														
	Diagnóstico del estado del bien															
	Propuesta teórica/técnica/ económica y metodología a emplear															
	Programa de mantenimiento															
	Estudio de relación visual del inmueble diseñado con el bien singular próximo															
	Documentación del estado actual y final (fotos, planos de conjunto, etc), en relación al bien catalogado															
	Incidencia de instalaciones sobre BIC, justificando que no son merma en jerarquía y relaciones visuales															
OBRAS DE DEMOLICIÓN																
DEMOLICIONES AUTORIZABLES	INMUEBLE CON PROTECCIÓN		DEMOLICIÓN PARCIAL derivada de la ejecución de un proyecto de conservación													
			Inmueble declarado en ruina, con autorización de Cultura													
	INMUEBLE SIN PROTECCIÓN		Inmueble con tipología, dimensiones o proporciones discordantes.													
			Inmueble total o parcialmente fuera de ordenación.													
			Inmueble que su estado no permite su rehabilitación.													
CONTENIDO TÉCNICO	MEMORIA		Inmueble fuera CH que no permite rehabilitación para alcanzar Aprovechamiento otorgado PGOU													
			Descripción constructiva y patológica de la edificación													
			Justificación de la excepcionalidad de la demolición													
	PLANOS		Precauciones a adoptar para preservación de edificios próximos catalogados													
			Fachada compuesta con edificaciones colindantes y elementos catalogados													
		Documentación fotográfica interior/exterior														
CERRAMIENTO DE SOLARES																
28.2 PEPCH			Se ajusta a la alineación marcada por los Servicios Técnicos Municipales													
			H ≥ 250 cms, de obra de fábrica y opaco, acorde al entorno													
			Mantiene un acceso que permite visualizar el estado de conservación y limpieza del solar													

TABLA 2.2.- CONDICIONES DE LOS USOS

19 INN	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	* Uso residencial, incluidos apartamentos turísticos * Uso industrial en categoría I y planta baja * Uso hospedaje en edificio exclusivo * Uso comercial en categoría I * Uso oficinas en edificio exclusivo, así como en plantas baja y primera, con acceso independiente para superficie ≥ 150 M ² * Garaje en plantas baja, entreplanta, semisótano, sótano o edificio exclusivo. * Puertas de cochera en función de dimensión fachada: < 14 mts: 1 sola puerta ≥ 14 mts: 1 puerta adicional / 7 metros o fracción.
	COMPATIBLES	INDUSTRIAL	
		HOSPEDAJE	
		COMERCIO	
		OFICINAS	
		DESPACHOS PROFESIONALES	
		SALAS DE REUNIÓN SIN ESPECTÁCULOS	
		EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	
	GARAJE-APARCAMIENTO		

TABLA 2.3.- SITUACIÓN Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS

21 INN		La edificación no tiene retranqueos, ni está sujeta a nueva alineación
		La parcela está obligada a mantener espacio libre privado "L"

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

27 INN		PATIO DE VENTILACIÓN	* Se prohíben patios abiertos a fachada. * Patios accesibles para limpieza, con anchura mínima en toda su altura. * H = distancia entre el suelo y el elemento más alto a menos de 3 M * Solo se permiten lucernarios en viviendas unifamiliares
		PATIO DE LUCES según OME	
		PATIO VIVIDERO (S > 100 M ² / $\varnothing \geq 1:1$ H y 10 M)	
		PATIO MANZANA (S ≥ 60 M ² / $\varnothing \geq 1:1$ H y 9 M)	

OCUPACIÓN BAJO RASANTE

22 INN		Semisótano H ≤ 60 cms desde rasante
28 INN		Sótano supeditado a intervención arqueológica (prohibido en zona A y a < 3 M de la muralla)

ALTURAS DE EDIFICACIÓN

23 INN	Altura cornisa	B+1: $\leq 7,00$ mts	Altura libre	Sótano: $\geq 2,30$ mts	* Nº plantas según plano O-2 * Alturas de cornisa y de planta deben armonizar con edificios colindantes
		B+2: $\leq 10,00$ mts		Baja: $\geq 2,70$ mts	
		B+3: $\leq 13,00$ mts		Piso: $\geq 2,40$ mts	

PLANTAS POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

26 INN		BAJO CUBIERTA inclinada de la planta de cornisa, y vinculada a la planta inmediatamente inferior.
		ÁTICO retranqueo ≥ 3 metros de la fachada, resolviéndose este espacio con cubierta inclinada (pendiente $\leq 40\%$)

CUBIERTAS

24 INN	CUBIERTA PLANTA CORNISA	H Máxima B+1	Cubierta inclinada en los 3 primeros metros desde fachada exterior
		H Máxima B+2	CH: Cubierta inclinada en los 3 primeros metros desde fachada exterior
		H Máxima B+3	Borde CH: Cubierta plana o cubierta inclinada
	CUBIERTA ÁTICO		Cubierta inclinada pendiente $\leq 40\%$ / altura de cumbrera ≤ 3 mts
			Cubierta plana para instalaciones a partir de los 3 primeros metros desde fachada del ático
	CUBIERTA PLANTA BAJO CUBIERTA		Arranca desde forjado de cornisa, sin ventanas, escaleras ni instalaciones en faldón fachada Pendiente $\leq 40\%$ / altura de cumbrera ≤ 3 mts

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

25 INN 58 PEPCH		CASTILLETE: Altura ≤ 3 mts y separación a fachada ≥ 3 mts
		INSTALACIONES
		JARDIN: No se localiza en crujía de fachada, ni visible desde la vía pública
		PISCINA solo en vivienda unifamiliar, en cota de piso de altura máxima autorizable, y nunca en crujía de fachada
		PÉRGOLA solo en vivienda unifamiliar, en cota de piso de altura máxima autorizable, y no visible desde vía pública

TABLA 2.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

GENERAL 34/35 PEPCH	Exención parcial de condiciones estéticas de carácter general, con informe favorable de la CPH		
	Integración del edificio con su entorno, respetando los valores del CH, así como topografía y vegetación existente		
COMPOSICIÓN FACHADA 36 PEPCH	CONDICIONES GENERALES	NO imitación estilos y tradiciones ajenos	
		NO muros cortina ni fachadas ciegas	
		Elementos fachada no pueden dificultar el tráfico/tránsito peatonal	
		Composición unitaria fachada, incluso planta baja, con huecos armónicos, incluidos escaparates	
		Prohibidos cuerpos entrantes y retranqueos	
		Prohibido cierre de balcones, balconadas y terrazas, salvo proyecto unitario	
		Armonización de acuerdo a pautas compositivas de los elementos del Catálogo próximos	
	PLANTA BAJA	NO sucesión de pilares	
		Prevalencia de los macizos sobre los huecos	
		NO cerramientos provisionales en locales	
		Cierros planta baja solo calles peatonales	
	HUECOS	Distancia medianera ≥ 70 cms	
		Dimensiones portón $\leq 2,5$ ancho / $\leq 2,5$ alto	
		H dintel portón $\leq H$ huecos planta baja	
	ANTEPECHOS ZÓCALOS BAJANTES	H antepechos cubierta ≤ 120 cms	
		H antepecho cuerpos salientes ≤ 90 cms	
H zócalos $\geq 80 / \leq 120$ cms			
Bajantes empotrados 50 cms bajo cornisa			
ACABADOS Y MATERIALES 37 PEPCH	CONDICIONES GENERALES	No acabados imitación de otros materiales	
		No fábricas sin revestir, salvo específicas para dejar vistos	
		Ladrillo visto rojizo u ocre claro, con llagueado ≤ 4 cms	
		Piedra natural sin pulir/devastar, según carta cromática PEPCH	
		Enfoscado pintado según carta cromática PEPCH	
		NO materiales cerámicos en toda la fachada o zócalo	
		Pavimentos espacios libres permeables	
	ELEMENTOS DE PROTECCIÓN	NO balaustradas ni antepechos de fábrica ni celosías	
		Coronación fachada maciza, similar que el resto de fachada	
	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	Carpintería NO anonizada, preferentemente madera	
		Escaparates cristal blindado para evitar cierres metálicos	
		Cerrajería sencilla, sin imitar estilos ni tradiciones ajenas	
		Pintura cerrajería único tono según carta cromática PEPCH	
	MEDIANERAS Y CUBIERTAS 38 / 39 PEPCH	Medianería con la misma calidad que fachadas principales, sin impermeabilizante visto	
		Cubierta inclinada con teja curva cerámica en su color natural, no vidriada	
		Elementos complementarios (cumbreas, remates laterales....) del mismo material que la cubierta	
Preferentemente azoteas con baldosas cerámicas en tono similar a tejas tradicionales			
Vuelo de los aleros sobre espacios libres de parcela ≤ 30 cms			
CUERPOS SALIENTES Y ENTRANTES 40 PEPCH	BALCÓN	Vuelo ≤ 45 cms / Longitud ≤ 40 cms respecto vano	
	BALCONADA	Vuelo ≤ 50 cms / Longitud ≤ 40 cms respecto conjunto de vanos	
	CIERRO	Vuelo ≤ 25 cms planta baja y 35 cms planta piso / Longitud ≤ 180 cms	
	MIRADOR	Vuelo ≤ 50 cms / Longitud ≤ 250 cms y ≤ 30 cms respecto vano	
CARTA CROMÁTICA 41 PEPCH	IDENTIFICACIÓN		
	FACHADA		
	ZÓCALOS		
	REJAS		
	CARPINTERÍA		
	REMATES		

**TABLA 3.- INSTALACIONES
CONTENIDO DOCUMENTAL**

TABLA 3.- INSTALACIONES CONTENIDO DOCUMENTAL		
19 / 20 PEPCH		Tipo de instalación, emplazamiento y datos del operador
		Plano de localización en cubierta o fachada, con evaluación de su incidencia sobre valores a proteger
		Características formales, funcionales y estéticas
		Plano acotado de distancia e incidencia de la instalación a elementos catalogados,
		Fotografías y efectos visuales en fachada o cubierta, y medidas para evitar la contaminación visual
CONDICIONES ESTÉTICAS		
CRITERIOS GENERALES 59 PEPCH		No son visibles desde la vía pública
		La solución es unitaria para todos los aparatos de un mismo edificio
		Se adoptan medidas de mimetización para reducir el impacto visual
CHIMENEAS / VENTILACIÓN 60 PEPCH		No se proyectan chimeneas en los 3 primeros metros desde fachada
		EXPULSIÓN AIRE A VÍA PÚBLICA: Distancia a rasante ≥ 3 mts / Distancia a hueco de fachada ≥ 2 mts
INSTALACIONES ELÉCTRICAS 61 PEPCH	TENDIDO ELÉCTRICO	No se proyecta tendido eléctrico visto en fachada (regla general)
	ACOMETIDAS Y CONTADORES	No sobresalen del plano de fachada
		Las cajas de protección será empotrada y mimetizada con la fachada
		En edificio plurifamiliar, los contadores irán en interior
INSTALACIONES TELECOMUNIC. PEPCH 62	CABLEADO / CAJAS DISTRIBUCIÓN	No se ubican en fachada catalogada (regla general)
		Se integrarán en fachada, evitándose el color negro
		La dimensión será la mínima posible de acuerdo con los usuarios a atender
	ELEMENTOS EN CUBIERTA	PLANA: se integrarán en plano $\leq 45^\circ$ desde 1 mts intersección forjado/fachada
		INCLINADA: se integrarán en plano $\leq 60^\circ$ desde alero
		No se dispondrán en los 3 primeros metros desde fachada
	ELEMENTOS EN FACHADA	La entrada en el domicilio del cableado será próxima a la caja de distribución
		Canalización empotrada, u oculta en canaleta o tubo
		Elementos, canalizaciones y equipos del color del paramento por el que discurren
ANTENAS RADIO / TELEVISIÓN 63 PEPCH		Se instalarán a una distancia ≥ 3 mts de la fachada
		No se instalarán sobre castilletes de escaleras o ascensor
		En edificios plurifamiliares, se agruparán en una misma zona de la cubierta
PANELES FOTOVOLTAICOS 64 PEPCH	DESTINO / UBICACIÓN	Solo autoabastecimiento o comunidades energéticas
		Ubicación en cubierta
	CRITERIOS DE INTEGRACIÓN Y COMPATIBILIDAD	La instalación no distorsiona la imagen del edificio, ni las vistas del CH
		Los paneles se disponen en hileras continuas, sin formar pirámides ni escaleras
		Textura y color compatibles con los del edificio y su entorno
		No se reduce la habitabilidad o funcionalidad del edificio
	ALTURA INSTALACIÓN CUBIERTAS PLANAS	Las canalizaciones no discurrirán por fachada (regla general)
		No se proyectan en los 3 primeros metros desde fachada
	CUBIERTAS INCLINADAS	$H \leq$ altura del pretil y ≤ 180 cms
		Instalación con la misma inclinación y orientación que el faldón
Instalación en faldón interior (regla general)		
CLIMATIZACIÓN 65 PEPCH	UNIDADES EXTERIORES	Distancia a cumbrera, cornisa y laterales ≥ 50 cms
		Se ubican en cubierta plana (regla general)
	SALIDAS DE AGUA	No sobresalen del antepecho y no son visibles desde la vía pública
		No se producen sobre la vía pública
CANALIZACIONES	No discurren por fachada (regla general)	
ALARMAS 66 PEPCH		Se integran en los huecos arquitectónicos de la fachada (regla general)
		El cableado por fachada discurre canalizado e integrado en el diseño general

TABLA 4.- ESPACIOS LIBRES URBANOS

DISEÑO GENERAL 46 / 47 PEPCH		El proyecto define todas las obras e instalaciones: pavimentación, mobiliario urbano, alumbrado, arbolado, etc			
		No se proyecta aparcamiento o equipamientos bajo rasante			
		Instalaciones sobre rasante solo de carácter temporal (veladores, quioscos, etc)			
TERRAZAS Y VELADORES 21 / 48 PEPCH	CONTENIDO DOCUMENTAL	Plano de emplazamiento, indicando superficies, acerado, distancia a fachada y bordillo, mobiliario urbano, etc			
		Descripción de los elementos complementarios			
		Fotografías de fachada y espacio a ocupar			
	ELEMENTOS AUXILIARES	PARASOLES		TOLDOS	CARPAS
		PARAVIENTOS		ESTUFAS	REFRIGERADORES
		NEBULIZADORES		ILUMINACIÓN	JARDINERAS
	COMPATIBLE CON INTERÉS GENERAL	Se garantiza la seguridad vial y el tránsito peatonal para movilidad reducida			
		Se preserva la estética del espacio urbano y el arbolado			
		Se preservan los derechos de uso de los edificios colindantes			
	CONDICIONES ESTÉTICAS	Diseño y materiales sencillos, con proyecto unitario de todos los elementos			
Se limitará el empleo de elementos auxiliares					
QUIOSCOS 49 PEPCH		Materiales, diseño, colores y dimensiones armónicos con el entorno			
URBANIZACIÓN 50 - 54 PEPCH	PAVIMENTOS	Piedra natural	Adoquinado granito	Baldosas Granito	
		Prefabricado hormigón	Asfalto solo en calzada	Albero	
	CONTENEDORES	Agrupados y ocultos			
	ARBOLADO	Se preserva	Se trasplanta	Se elimina	
	SEÑALÉTICA	No provocan impacto en el paisaje urbano			
Se evitará proliferación y duplicidad					
Coordinación de señalética de los diferentes servicios municipales (tráfico, cultura, turismo, etc)					
RÓTULOS 67 PEPCH		Los rótulos no perturban el ambiente urbano			
		La iluminación es la imprescindible para localización del establecimiento			
		Los rótulos se ciñen a la denominación del establecimiento			
		Se emplean materiales, roturaciones y colores discretos			
		No se proyectan vallas publicitarias en medianerías y cubiertas			
TOLDOS Y MARQUESINAS 68 PEPCH		No se proyectan cajas para persianas enrollables vistas			
		No se proyectan marquesinas			
		El toldo, una vez recogido, no sobresale más d 25 cms del plano de fachada			
		Color del toldo acorde a carta cromática del PEPCH, sin dibujos ni bandas de colores			
ILUMINACIÓN EXTERIOR 69 PEPCH		REGLAS GENERALES	El proyecto adopta una solución homogénea para toda la zona		
			El flujo lumínico se orienta de arriba hacia abajo		
			Se prevé el apagado en el horario de no uso de la edificación		
		ILUMINACIÓN ORNAMENTAL	Solo en edificios incluidos con protección integral (regla general)		
			La iluminación no producirá deslumbramientos ni molestias		
		ILUMINACIÓN FUNCIONAL	En vía pública, iluminación imprescindible que garantice la seguridad		
			No se proyecta iluminación privada con flujo lumínico hacia la vía pública		
LUMINARIAS	Se conservan los elementos originales				
	Reducción de contaminación lumínica y homogeneidad estética				
CATALOGO		ELEMENTOS A CONSERVAR			
		CONDICIONES CONSERVACIÓN			
FICHA:		CONDICIONES DE USO			
		PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA			
		CRITERIOS DE INTERVENCIÓN			

TABLA 5.- REGULACIÓN ZONAL

		OCUPACIÓN		
INTRAMUROS 30 INN 42 PEPCH		SUPERFICIE PARCELA ≤ 150 m2:	100 % en todas las plantas	
		SUPERFICIE PARCELA 150 - 400 m2:	100 % en planta baja y 20 mts. fondo en plantas de piso	
		SUPERFICIE PARCELA > 400 m2:	80 % en todas las plantas	
	PLANTAS POR ENCIMA DE ALTURA MÁXIMA PERMITIDA			
		H máxima B+1: APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
		H máxima > B+1: ÁTICO o APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
	CONDICIONES ESTÉTICAS			
	COMÚN		Solo se proyectan balcones, balconadas y cierros	
			Escaparates con cristal blindado	
			No se proyecta ladrillo viejo en recercados y zócalos	
		La teja será cerámica, no prefabricada		
EDIFICIOS B+1 / B+2		En planta baja, prevalencia macizos sobre los huecos		
		Distancia entre escaparates y medianería ≥ 70 cms		
		Canto de bandeja cuerpos salientes ≤ 15 cms		
		No se diseñan marquesinas ni rótulos luminosos ni en banderola		
		Fachada con acabados sencillos propios de la arquitectura popular. En caso de recercados, serán de cemento		
SAN BARTOLOMÉ 31 INN	OCUPACIÓN			
		SUPERFICIE PARCELA ≤ A 100 m2: 100 % en todas las plantas		
	SUPERFICIE PARCELA > 100 m2		H máxima B+1: Fondo ≤ 11 mts + anexos adosados a linderos en planta baja.	
			H máxima superior a B+1: 100 % en planta baja y fondo ≤ 20 mts en plantas de piso	
	PLANTAS POR ENCIMA DE ALTURA MÁXIMA PERMITIDA			
		ÁTICO O APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
	CONDICIONES ESTÉTICAS			
	COMUNES		La teja será cerámica, no prefabricada	
EDIFICIOS B+1		En planta baja, prevalencia macizos sobre los huecos		
		Distancia entre escaparates y medianería ≥ 70 cms		
		No se proyecta ladrillo viejo en recercados y zócalos		
ABASTOS / OLLERÍAS 32 INN	OCUPACIÓN			
		SUPERFICIE PARCELA ≤ 150 m2:	100 % en todas las plantas	
		SUPERFICIE PARCELA > 150 m2:	100 % en planta baja y fondo ≤ 20 mts en plantas de piso	
	PLANTAS POR ENCIMA DE ALTURA MÁXIMA PERMITIDA			
		ÁTICO O APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
	CONDICIONES ESTÉTICAS			
EDIFICIOS B+1		En planta baja, prevalencia macizos sobre los huecos		
		Distancia entre escaparates y medianería ≤ 70 cms		
BORDE URBANO 33 INN	OCUPACIÓN			
		SUPERFICIE PARCELA ≤ 150 m2:	100 % en todas las plantas	
		SUPERFICIE PARCELA 150 - 1.000 m2:	100 % en planta baja y fondo ≤ 20 mts en plantas de piso	
		SUPERFICIE PARCELA > 1.000 m2:	80 % en todas las plantas	
	PLANTAS POR ENCIMA DE ALTURA MÁXIMA PERMITIDA			
		ÁTICO O APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
	CUBIERTA			
		H máxima B+1: Cubierta inclinada en 3 primeros metros retranqueo planta ático		
		H máxima > B+1: Cubierta plana o inclinada en 3 primeros metros retranqueo planta ático		
	CONDICIONES ESTÉTICAS			
	COMUNES		Composición unitaria y mismo nivel de acabado en toda la fachada, incluida planta baja	
		No se proyectan soportales		
EDIFICIOS B+1		En planta baja, prevalencia macizos sobre los huecos		
		Distancia entre escaparates y medianería ≥ 70 cms		

TABLA 6.1 PROTECCIÓN INTEGRAL

44 INN	OBRAS ADMITIDAS	CONSERVACIÓN	Los materiales a emplear serán los del edificio
			Se introducen, debidamente documentados, elementos originales desaparecidos
			Se justifica la conservación de elementos no originales, por ser respetuosos con el edificio
		MANTENIMIENTO	Se utilizan las técnicas de limpieza menos agresivas, y más acordes con los materiales
			No se alteran los acabados del edificio
			Se utilizan los materiales originales, o de iguales características
		CONSOLIDACIÓN	Se sustituyen elementos estructurales con materiales/solución constructiva similares a original
		REHABILITACIÓN	Obras para la adaptación a la normativa sectorial
			Obras de redistribución/reestructuración imprescindibles para el uso
		CONDICIONES GENERALES	El proyecto mantiene la edificabilidad, ocupación, volumetría y altura actuales
	No se contemplan obras de demolición (regla general)		
	Las obras mantienen los valores y elementos morfo-tipológicos y decorativos que justifican su protección		
	FACHADAS	No se dispondrán en fachada nuevas instalaciones ni conducciones (regla general)	
		No se instalarán señales o anuncios, salvo placa informativa	
Se procura la eliminación de las instalaciones existentes en fachada, y no su ocultación			
Las texturas/técnicas/colores serán los originales. Si se desconocen, los que mejor armonicen con la época y entorno			
CUBIERTAS	Se reutilizan las tejas originales (regla general)		
	Se justifica la no reutilización de las tejas originales, sustituyéndolas por otras de similares características		
FICHA	ALCANCE DE LA PROTECCIÓN		
	OBRAS PERMITIDAS		
	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
	USOS COMPATIBLES		
	DESCONTAMINACIÓN VISUAL		
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		
			* El proyecto habrá de justificar las condiciones generales para inmuebles con cualquier tipo de protección (39-42 INN), así como las condiciones generales para los elementos protegidos (48-53 INN)

TABLA 6.2 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

45 INN	OBRAS ADMITIDAS	CONSERVACIÓN	Se utilizan las técnicas de limpieza menos agresivas, y más acordes con los materiales
			No se alteran los acabados del edificio, salvo discordancia o prohibición
			Se utilizan los materiales originales, o de iguales características
		MANTENIMIENTO	Se respetarán los valores del bien a proteger
		CONSOLIDACIÓN	Se sustituyen elementos estructurales con materiales/solución constructiva similares a original
		REHABILITACIÓN	Obras compatibles con la conservación de los elementos protegidos
			Remodelación huecos fachada por razones de uso/ habitabilidad/seguridad
			Reconstrucción de cubierta sin modificar volumetría y sistema constructivo
		REESTRUCTURAC.	Se eliminan huecos de garajes en fachada
			Obras necesarias para adaptación a nuevo uso
	No se altera tipología, ni las relaciones entre elementos fundantes y estructura original.		
	AUMENTO EDIFICABIL.	≤ 5%	
		Se justifica la compatibilidad con los valores a proteger	
		Tiene por objeto la mejora de la habitabilidad, sustitución de instalaciones o mejor rendimiento energético	
Es consecuencia de adaptación a normativa sectorial			
Se mantienen inalteradas altura, características arquitectónicas esenciales y elementos singulares			
CONDICIONES GENERALES	No se contempla apertura de huecos de garaje en fachada		
	El material de cubrición (salvo discordancia o prohibición) es de iguales características al existente		
FICHA	OBRAS PERMITIDAS		
	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
	DESCONTAMINACIÓN VISUAL		
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		
			* El proyecto habrá de justificar las condiciones generales para inmuebles con cualquier tipo de protección (39-42 INN), así como las condiciones generales para los elementos protegidos (48-53 INN)

TABLA 6.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL			
46 INN	OBRAS ADMITIDAS	CONSERVACIÓN	No se alteran los acabados del edificio, salvo discordancia o prohibición
		MANTENIMIENTO	Se respetarán los valores del bien a proteger
		CONSOLIDACIÓN	Se sustituyen elementos estructurales con materiales/solución constructiva similares a original
		REHABILITACIÓN	Obras compatibles con la conservación de los elementos protegidos
		REESTRUCTURAC.	Obras compatibles con la conservación de los valores del edificio
			Remodelación huecos fachada por razones de uso/ habitabilidad/seguridad
DEMOLICIÓN	Carácter excepcional y previa declaración de ruina		
EDIFICABIL.		Edificabilidad resultante de aplicar regulación general/zonal, con limitaciones de la ficha por altura, ocupación, etc	
		Se justifica que el aumento de edificabilidad no merma los valores que justifican la protección del edificio	
CONDIC. GENERALES		Se justifica que la apertura de puerta de garaje no merma los valores del edificio	
		Demoliciones parciales únicamente de elementos menores o decorativos no protegidos	
		El material de cubrición (salvo discordancia o prohibición) es de iguales características al existente	
FICHA	OBRAS PERMITIDAS		* El proyecto habrá de justificar las condiciones generales para inmuebles con cualquier tipo de protección (39-42 INN), así como las condiciones generales para los elementos protegidos (48-53 INN)
	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
	DESCONTAMINACIÓN VISUAL		
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		

TABLA 7.- PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO			
NIVEL A: RESERVA ARQUEOLÓGICA (9 CATÁLOGO PGOU)			
		Movimiento de tierra en edificación con protección integral	
		Autorización previa Consejería de Cultura	
		Intervención para la protección/investigación/puesta en valor del bien	
		Proyecto redactado por equipo interdisciplinar	
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EXTENSIVA 100%	
NIVEL B: SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (10 CATÁLOGO PGOU)			
		Movimiento de tierras en entorno BIC y antiguo recinto amurallado	
		Autorización previa Consejería de Cultura	
EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EXTENSIVA (100%)		Cimentación de pilares arriostrados	
		Cimentación de losa mayor 70 cms	
		Obras en edificios existentes que afectan a 70 cms subsuelo	
CONTROL ARQUEOLÓGICO		Cimentación de losa menor 70 cms	
		Obras en subsuelo espacios públicos donde no sea posible excavación arqueológica	
NIVEL C: SONDEOS/CONTROL ARQUEOLÓGICO (11 CATÁLOGO PGOU)			
		Movimiento de tierras en el ámbito del conjunto Histórico	
		Autorización previa Consejería de Cultura	
		SONDEO ARQUEOLÓGICO 30%	
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE (13 CATÁLOGO PGOU)			
ÁMBITO		BIC y sus entornos	
		Entorno BIC	
		Edificio con protección integral	
		Inmueble con potencial relevancia patrimonial por proximidad a un conjunto arquitectónico singular	
		Inmueble para el que el planeamiento de protección obliga a un estudio o análisis de sus estructuras	
GRADOS		GRADO A: El nivel y tipo de obra alcanza al edificio de forma integral	
		GRADO B: El nivel y tipo de obra no alcanza al edificio de forma integral	
INTERVENCIÓN		ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES (art. 3d) Reglamento Actividades Arqueológicas)	
CRITERIOS DE CONSERVACIÓN		Se conservarán las estructuras con interés histórico	
		Se interpretarán y evaluarán los restos subyacentes para adoptar las medidas precisas	
		Se documentarán e integrarán en el diseño de la edificación las estructuras antiguas de interés	
		Frente a hallazgos de interés, se proyectará la cimentación adecuada que permita actuaciones futuras	
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS (CAT AD TOMO II)			
FICHA CATÁLOGO			

ANEXO 3.- ORDENANZA MUNICIPAL EDIFICACIÓN

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA						
CONDICIONES DE PLANTAS DE EDIFICACIÓN 41 OME	SÓTANO		H. LIBRE ≥ 2,20 M	Sótano: * superficie techo > 50 % bajo rasante * cota ≤ 7 M bajo rasante * máximo 2 plantas bajo rasante Semisot: * superficie suelo > 50% bajo rasante * H cara inferior forjado a rasante ≤ 1,20 M Entrepl: * S ≤ 50% de la superficie del local		
	SEMISÓTANO		H. LIBRE ≥ 2,25 M			
	PLANTA DE PISO		H. LIBRE ≥ 2,50 M			
	ENTREPLANTA		H. LIBRE ≥ 2,50 M			
CONSTRUCCION POR ENCIMA DE ALTURA MÁX. 37 OME 39 OME 82 OME	CUBIERTA		PENDIENTE ≤ 35º	* En Ordenanza 1 (Conservación Ambiental), se estará a lo dispuesto en el Plan Especial Conjunto Histórico * En los 3 mts de retranqueo de ático, solo se admite la cubrición del 2º tramo de acceso al ático, arrancando con ≤ 1,4 mts por encima de la altura de cornisa y ≤ 40º		
			ALTURA ≤ 3,50 M			
			ALERO ≤ 60 cms			
	CASETONES		H ≤ 3,5 M			
ANTEPECHOS		H ≤ 1,4 M				
CUERPOS SALIENTES EN FACHADA 43 OME 92 NNUU 78 NNUU 116 NNUU	TIPOS	BALCONES	VUELO ≤ 45 cms	LONGITUD ≤ 140 cms	Los cuerpos volados se rigen por las condiciones de los miradores. No se permiten: * Conservación ambiental * Calle < 6M, * Suelo industrial	
		BALCONADA	VUELO ≤ 50 cms	LONGITUD LIBRE		
		CIERROS	VUELO ≤ 25 / 35 cms	LONGITUD ≤ 180 cms		
		MIRADORES	VUELO ≤ 50 cms	LONGITUD ≤ 280 cms		
	PROYECCIÓN HORIZONTAL		≤ 70%	MIRADORES ≤ 30 %		
	SEPARACIÓN COLINDANTES		FACHADA ≥ 60 cms	MEDIANERAS ≥ 2 M		
	ALTURA A ACERADO		VUELO <45 cms: 3 M	VUELO ≥45 cms: 3,5 M		
CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE						
ILUMINACIÓN/ VENTILACIÓN 48 OME 51 OME	ILUMINACIÓN /VENTILACIÓN ESTANCIAS		HUECOS DE ILUMINACIÓN ≥ 1/10 superficie del local			
			HUECOS DE VENTILACIÓN ≥ 1/20 superficie del local			
			SALIDA HUMOS DEL LOCAL COMERCIAL ≥ 1/100 m2			
	LUCES RECTAS PATIO	PIEZA HABITABLE	≥ 1/3 H	* H = distancia entre el patio y el elemento de remate más alto • El patio permitirá diámetro igual mayor dimensión de luces rectas. • Superficie pieza habitable ≥ 6 M2 • Para instalación de ascensores en edificaciones existentes, las luces rectas podrán reducirse a 2 metros, con superficie ≥ 6 M2		
		COCINA Y ESCALERA	≥ 3 mts			
		≥ 1/5 H				
		≥ 3 mts				
DOTACIONES						
SERVICIOS LOCALES COMERCIALES 60 OME	S ≤ 100 M2		1 RETRETE + 1 LAVABO			
	S > 100 M2		Se añadirá 1RETRETE + 1 LAVABO / 200 m2 o fracción			
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO 61 OME	VIVIENDA		1 PLAZA / VIVIENDA	* Aplicable a obras de nueva edificación. * Superficie aparcamiento ≥ 20 M2 / plaza exigible * Quedan exentos solares que cumplan alternativamente: Fondo < 10 M / Superficie < 250 M2 / Fachada < 10 M * Quedan exentos edificios en Ordenanza 1 en calle peatonal o escasa anchura, o locales con S ≤ 150 M2		
	INDUSTRIAL					
	TERCIARIO		1 PLAZA / 100 M2			
	EQUIPAMIENTO					
TALLERES DE COCHES			1 PLAZA / 400 M2			
ACCESO EDIFICACIONES 69 OME 71 OME 72 / 110 OME			Distancia entrada edificio desde vía pública ≤ 50 mts			
			Anchura puerta acceso edificio ≥ 1,30 mts (salvo vivienda unifamiliar)			
			Anchura portal ≥ 2 mts (para instalación ascensores en edificios existentes ≥ CTE)			
			Anchura pasillos zonas comunes ≥ 1,2 mts			
ESCALERAS 73 OME 110 OME	ANCHURA	USO PÚBLICO	GENERAL	≥ 100 cms	Para instalación ascensores en edificios existentes ≥ dimensiones del CTE	
			<10 viviendas	≥ 110 cms		
			> 30 viviendas	≥ 130 cms		
	USO PRIVADO			≥ 60 cms		
	PELDAÑOS	NÚMERO POR TRAMO			≤ 16	
		ALTURA HUELLA			≤ 18,50 cms	
ANCHURA HUELLA			≥ 27 cms			

	CABEZADA			≥ 220 cms		
	RELLANO	GENERAL		≥ 120 cms		
		APERTURA PUERTA HACIA RELLANO		≥ 170 cms		
	ILUMINACIÓN VENTILACIÓN	A FACHADA O PATIO	ILUMINACIÓN	≥ 1 M2		
			VENTILACIÓN	≥ 0,5 M2		
CENITAL (hasta 4 plantas)		LUCERNARIO	≥ 2/3 superficie escalera			
		HUECO LIBRE	≥ 110 cms			
CERRAMIENTOS DE PARCELA						
CERRAMIENTO PARCELA 99 OME	A FACHADA	ELEMENTOS CIEGOS		H ≤ 200 CMS		
		ELEMENTOS DIÁFANOS		H ≤ 250 CMS		
	A LINDEROS		H ≤ 360 CMS			
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS						
RESIDENCIAL 107 OME 108 OME 109 OME	DIMENSIÓN MÍNIMA	VIVIENDA	40 M2	A efectos de densidad residencial y reserva de aparcamientos, 2 apartamentos (30- 60 M2) equivalen a 1 vivienda		
		APARTAMENTO	30 M2			
	DIMENSION DE LAS PIEZAS	ESTANCIA	S.ÚTIL ≥ 12 M2/ Ø ≥ 3 M	EST. COMEDOR	S.ÚTIL ≥ 14 M2/ Ø ≥ 3 M	
		EST. COCINA	S.ÚTIL ≥ 20 M2/ Ø ≥ 3 M	COCINA	S.ÚTIL ≥ 7 M2/ Ø ≥ 1,6 M	
		COC. COMED.	S.ÚTIL ≥ 8 M2/ Ø ≥ 2,4M	D. DOBLE	S.ÚTIL ≥ 10 M2/ Ø ≥ 2,4 M	
		D. SENCILLO	S.ÚTIL ≥ 6M2/ Ø ≥ 2M	ASEO	S.ÚTIL ≥ 3 M2	
		PASILLO	ANCHO ≥ 0,85 mts	TENEDERO	S.ÚTIL ≥ 2 M2	
VESTÍBULO	S.ÚTIL ≥ 1,4 M2/ Ø ≥ 1,2M					
CONDICIONES VIVIENDAS EXTERIORES (alternativamente)			2 piezas habitables a calle			
			1 pieza habitable a calle con fachada ≥ 4 M			
ALTURA LIBRE			≥ 250 CMS			
GARAJE – APARCAMIENTO 141 OME 142 OME 143 OME 144 OME	DIMENSIÓN DE PLAZA DE AUTOMÓVIL			≥ 5 x 2,3 M		
	ANCHO CALLES ACCESO VEHÍCULOS		Ángulo 45º	≥ 2,8 mts		
			Batería 90º	≥ 4,5 mts		
			Línea	≥ 2,8 mts		
	ACCESO DESDE VIARIO PÚBLICO	GENERAL	ANCHO ≥ 3 M	FONDO ≥ 4,5 M	PENDIENTE ≤ 5%	Unifamiliares: distancia entre alineación y forjado semisótano ≥ 7,50 M
		ORDEN. 1	ANCHO ≥ 2,7 M	FONDO ≥ 4 M	PENDIENTE ≤ 5%	
		UNIFAMIL.	ANCHO ≥ 2,7 M	FONDO ≥ 3,5 M	PENDIENTE ≤ 6%	
		S >2000 M2	1 acceso de anchura ≥ 6 M			Alternativamente
	2 accesos de anchura ≥ 3 m					
	RAMPAS	PENDIENTE	TRAMO RECTO	≤ 18%		
			TRAMO CURVO	≤ 12 %		
ANCHO		GENERAL	≥ 3 M			
		S ≥ 2000 M2 y GARAJES PÚBLICOS	1 rampa ≥ 6 M	Alternativamente		
			2 rampas ≥ 3 m			
RADIO CURVATURA	≥ 6 M					
LONGITUD DE RAMPA	≤ 25 M					
ALTURA LIBRE		GENERAL	≥ 2,2 M			
		REDUCIDA	≥ 2 M			

ANEXO IV. CONDICIONES URBANÍSTICAS SUELO RÚSTICO

TABLA 1.- ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO		
EXPLOTACIÓN RECURSOS PRIMARIOS DE LA FINCA		
DISPOSICIONES COMUNES	OM 14	Se acompaña estudio agronómico redactado por técnico competente
	RL 21.b) 22.c) 26.a) 26.d) 27.2 27.3 28.1	<p>La obra o instalación está vinculada y es proporcionada al uso que justifica su implantación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es adecuada al entorno rural donde se ubica, • Es una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma. • Se vincula a la utilización racional de los recursos naturales • Es necesaria su implantación en suelo rústico para aprovechamiento normal de la explotación • No supone la transformación de la naturaleza rústica del terreno, pudiéndose restaurar al finalizar la actividad. • No se contemplan infraestructuras ni elementos impropios del uso proyectado (cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas, huecos impropios, etc) que puedan inducir a ejecución de una vivienda (regla general)
PGOU 212.1 188.3		<p>A3 Vallados de fincas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pasos de fauna cada 50 mts. • Altura menor de 2,10 mts. • Retículo mínimo: 15 x 15 cms, con prohibición de asiento sobre obra de fábrica. • Distancia vallado a camino público: 5 mts. desde el eje y 1 mt desde el borde exterior de la cuneta. • Distancia vallado a camino privado: 2,5 mts desde el eje.
PGOU 212.2		<p>A6 Caseta agraria</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocupación máxima 1% • Superficie máxima 50 M2 • Altura máxima: 1 planta, 3,50 mts a cornisa y 4 mts a cumbrera (regla general). • En VN/IN1: separación en mts: 50 a linderos y 100 a cauces. • Parcela mínima: VN 10 Has / IN1 10 Has / IN2 1 Ha.
PGOU 212.3		<p>A7 Nave agraria</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocupación máxima 1% • Altura máxima: 1 planta, 4 mts a cornisa y 5 mts a cumbrera (regla general) • En PN/VN/IN1: separación en mts: 50 a linderos y 100 a cauces • En PN/VN/IN1: Superficie máxima 250 M2 • Parcela mínima: VN 20 Has / IN1 20 Has / IN2 3 Has.
PGOU 212.4		<p>A8 Invernaderos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Separación 4 mts a caminos y 2 mts a linderos. • Ocupación máxima 60%
PGOU 212.5 R-L 28.5		<p>A9 Establos y similares</p> <ul style="list-style-type: none"> • En PN/VN/IN1: separación en mts: 50 a linderos y 100 a cauces • En PN/VN/IN1: Superficie máxima 250 M2 • Altura máxima: 1 planta, 4,5 mts a cornisa y 5,5 mts a cumbrera (regla general) • Parcela mínima: VN 20 Has / IN1 20 Has / IN2 3 Has. • Para superficie mayor 100 M2: separación 500 mts a suelo urbano y 250 mts a vivienda. • Ocupación máxima : 2%
PGOU 219 R-L 28.4		<p>I3 Industrias de transformación de productos primarios</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcela mínima 3 Has. • Edificabilidad máxima 0,3 M2/M2. • Superficie máxima 2.500 M2 • Se justifica que la edificación coadyuda al sostenimiento de la actividad principal (almacenamiento, manipulación y envasado de productos del sector primario y actividades industriales y artesanales que generen valor
PGOU 213		<p>M1 a M6 Actividades extractivas</p> <ul style="list-style-type: none"> • La actuación está separada más de 2.000 mts a Suelo Urbano.
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL		
R-L 24.f) 24.g)		<p>El viario no cuenta con características propias de zonas urbanas</p> <p>Regla general: ancho de rodadura ≤ 3 M, salvo que esté previsto en el planeamiento u obligado por normativa sectorial, o se trate de accesos de actuaciones ordinarias o extraordinarias o segregaciones autorizadas.</p>
LISTA 21.2.c)		<p>Integración paisajística y minimización de impactos sobre espacios naturales protegidos y elementos del patrimonio histórico</p> <p>Se justifica la necesidad de discurrir por suelo rústico</p> <p>Se siguen los principios de funcionalidad y eficiencia</p> <p>La solución supone el menor coste económico de las obras y su mantenimiento</p>
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL VINCULADA A UN USO ORDINARIO		
PGOU		No se proyecta en suelo clasificado por PGOU como VP, VH y FUA (la vivienda uso prohibido) Artículos 221.4/225.3 /227

218 222.j) 223.i) 224.i)	Se cumplen las condiciones para vivienda del artículo 218 y específicas según clase y categoría de suelo para la clave V1
	<ul style="list-style-type: none"> • Altura máxima 1 planta y 5 mts. a cornisa (4,5 mts en VN / IN1) • Parcela mínima: PN 40 Has /VN 40 Has /IN1 20 Has /IN2 3 Has / AT 3 Has / HR 3 Has / R 3 Has • En PN/VN/IN1: separación en mts: 50 a linderos, 100 a cauces, 250 a cauces, 250 a vdas, 1.000 a S. Urbano) • Superficie máxima edificada: 140 M2, incluidos anexos (regla general)
R-L 29.1.a/b/c	La vivienda se localiza en una finca destinada a la explotación de los recursos primarios
	La vivienda es necesaria para el desarrollo de unidad técnica, económica y empresarial que constituye la actividad,
	La vivienda es una inversión amortizable en determinado plazo.
R-L 29.1.d	La vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes
	La vivienda se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de la explotación.
R-L 29.3/29.4	Se compromete la puesta en servicio de la explotación que justifica, previa o simultáneamente a las obras autorizadas
	Se vinculará edificación/actividad en futuras transmisiones, en nota marginal en Registro de la Propiedad
PGOU	En SNU-PN / VN /IN1, se acredita la propiedad de la finca, explotación desde 3 años anteriores 222.4.j / 223.2.i / 224.2.i
R-L 229.2	Si la edificación se destina a alojamiento de temporeros, se acreditan las condiciones del 229.2 RL
	<ul style="list-style-type: none"> • El Ayuntamiento no dispone de solares dotacionales en suelo urbano con uso compatible para alojamiento rotatorio. • La necesidad de la edificación en base a los ciclos agrícolas, volumen de producción, y la imposibilidad de alojamiento en edificaciones existentes en la explotación. • El alojamiento tiene un carácter transitorio, no se destina fuera de temporada a otros usos, y está al servicio de una sola explotación. • El número de trabajadores es menor de 16.

TABLA 2.- ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO		
USOS Y ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL		
R-L 30.2	Se trata de una actuación que contribuye a la ordenación y el desarrollo del medio rural por alguna de las circunstancias siguientes:	
		Es promovida por una administración pública en el ejercicio de sus funciones
		Se recoge en un instrumento de ordenación territorial o está declarada de Interés Autonómico
		Se trata de una dotación para la que es necesaria o conveniente su localización en suelo rústico
		Se considera de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio
		Genera efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.
		Contribuye a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico
		Contribuya a proteger los espacios naturales, a su disfrute, conocimiento y difusión
		Contribuye a diversificar la economía local de una forma sostenible (economía verde y circular)
	Contribuye a evitar el despoblamiento de las zonas rurales	
PGOU 200.3	Se justifica la viabilidad económica financiera de la actuación.	
ACTUACIONES INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO		
R-L 30.3	Se trata de una actuación incompatible en el medio urbano dado que:	
		Se trata de una actividad nociva, insalubre, molesta o peligrosa
		Se considera incompatible con el medio urbano por ordenación urbanística
En el caso de Industrias, la parcela mínima es de 5 Has, y la edificabilidad máxima 0,3 M2/M2 (219 PGOU)		
CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS / SERVICIO DE LAS CARRETERAS		
PGOU 214		Parcela \geq 2.000 M2
		Separación a edificación residencial \geq 50 mts
		Superficie edificada \leq 1.000 M2 / Ocupación \leq 20%
		Altura \leq 4,5 mts (salvo gasolineras \leq 12 mts)
CAMPAMENTOS DE TURISMO		
PGOU 215		Parcela \geq 50.000 M2 (En IN2 \geq 12 Has)
		Ocupación de la instalación \leq 75%
		Edificabilidad \leq 0,03 M2
		Altura \leq 4,5 mts
HOTELES RURALES		
PGOU 216		Parcela \geq 100.000 M2
		Edificabilidad \leq 0,03 M2/M2 (espacios comunes \geq 25 %)

	Altura \leq 9 mts / \leq 2 plantas		
RESTAURANTES			
PGOU 217	Parcela \geq 30.000 M2		
	Edificabilidad \leq 0,03 M2/M2		
	Altura \leq 4,5 mts / 1 planta		
VIVIENDA VINCULADA A UN USO EXTRAORDINARIO			
R-L 30.4	Se garantiza la proporcionalidad y relación con una actuación extraordinaria.		
	Una sola vivienda (regla general) necesaria para la vigilancia, asistencia, gestión o control de la actividad		
	Se desarrolla en la misma finca que la actuación extraordinaria.		
	La vivienda es una inversión económicamente viable y amortizable en determinado plazo		
	Se aporta compromiso del promotor de inscribir en Registro de la Propiedad, la vinculación entre la vivienda y la actividad		
	Se acredita (o queda comprometida) la puesta en servicio de la explotación, previa o simultánea a la ejecución de la vivienda		
	Se aporta compromiso de mantener la vinculación, incluso en futuras transmisiones		
VIVIENDA NO VINCULADA A OTROS USOS			
R-L 24.e) 31	Distancia \geq 200 mts. de un asentamiento urbanístico, agrupación de viviendas o hábitat rural diseminado		
	La vivienda no impide el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico		
	Se proyecta una sola vivienda unifamiliar por parcela, y no se establece un régimen de división horizontal (regla general).		
	VH / AT / HR / R \geq 2,5 Has	R (terreno forestal) \geq 5 Has	PN /VN / IN1/ IN2 \geq 5 Has
	Diámetro círculo inscribible en la parcela \geq 50 mts		
	La vivienda se ubica a más de 25 mts de los linderos y 100 mts de otra edificación de uso residencial.		
	Ocupación \leq 1% de la superficie de la finca, manteniendo el resto del terreno sus condiciones naturales.		
	Superficie explanación \leq 30% de la superficie ocupada por la vivienda.		
	La vivienda presenta una altura menor de 2 plantas, y condiciones tipológicas propias de una vivienda unifamiliar aislada.		
	Los servicios básicos de la vivienda se garantizan de forma autónoma (regla general).		
	La vivienda se ubica fuera de zona inundable.		
	La vivienda no impide el normal desarrollo de usos ordinarios, ya sea en la propia parcela o fincas colindantes.		
	<i>En caso de terreno forestal:</i> se garantiza la seguridad de la población en caso de incendio y cumple la legislación forestal		