

TÍTULO VII normas generales de protección

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 7.1.1 Aplicación

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial sobre la protección ambiental en general, que el planeamiento urbanístico hace suyas incorporándolas a su normativa.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas ambientales correctoras, compensatorias, de seguimiento y control del planeamiento, incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan General, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos. En los Anexos a estas Normas se incluyen las citadas Prescripciones.

4. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a. Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal, contemplando la recogida selectiva de los mismos.
- b. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen. Se incluirá también la dotación de agua no potable para otros usos.
- c. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
- d. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire o en su momento de la normativa que lo sustituya.
- e. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de

protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

- f. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

Artículo 7.1.2 Legislación básica aplicable.

La legislación básica del Estado sobre protección del medio ambiente, será de aplicación preferente y la constituye en este momento y entre otras:

- _La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- _Real Decreto Legislativo 1/2001. Texto Refundido de la Ley de Aguas
- _La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
- _La Ley 10/1998 de Residuos.
- _La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre.
- _La Ley 16/2002 de Prevención y control integrado de la contaminación
- _La Ley 9/2006 de Evaluación Ambiental Estratégica.
- _La Ley 42/2007 del Patrimonio natural y Biodiversidad

Así mismo la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollen y que, entre otros, a continuación se relacionan constituyendo la legislación completa a aplicar para la protección del Medio Ambiente:

- _Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- _Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).
- _Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/1996).
- _Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces
- _Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

Artículo 7.1.3 La protección del medio ambiente.

Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente en todo el término municipal tienen como objeto los siguientes objetivos de regulación:

- _Residuos sólidos.
- _Vertidos líquidos.
- _Vertidos gaseosos.
- _Contaminación acústica y vibratoria.
- _Protección contra incendios.
- _Utilización de explosivos.
- _Otras medidas.

Artículo 7.1.4 Residuos sólidos.

1. Será de aplicación la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollen, así como el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); la Ley 22/1973 de Minas; el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y demás normativa aplicable.
2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998 de Residuos.
3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos de origen doméstico o industrial a la red de alcantarillado.
4. Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento.
5. El Ayuntamiento ha establecido en la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición las condiciones de aplicación en cualquier tipo de obra para la recogida, conducción, tratamiento y depósito, de dichos tipos de residuos.
6. Según se recoge en estas Normas en el Título VI de Condiciones de la Urbanización, se establecen las previsiones oportunas para la localización de elementos e instalaciones necesarias para la recogida selectiva de residuos.

Artículo 7.1.5 Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la Cuenca Hidrográfica, según dispone la Ley de Aguas, (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.
2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas, (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), Ley de Protección Ambiental Andaluza y sus Reglamentos, ó las que en el futuro las sustituyan.
3. En el Suelo Urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.
4. Las fosas sépticas existentes, como instalaciones de carácter provisional, hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red, estarán sujetas a los siguientes extremos:

- a. Deberán respetarse las distancias mínimas, en cuanto a su emplazamiento, señaladas en el artículo 10.3.3 de las Normas de suelo No urbanizable.
- b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros / usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y de 500 litros / usuario en otros casos.
- c. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberá añadirse 10 cm. en el fondo para depósito de cienos y 20 cm. en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
- e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
- f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado 'in situ' y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- g. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte de cota más baja de la misma

Artículo 7.1.6 Vertidos gaseosos.

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollen, así como por el Reglamento de la Calidad del Aire, (Decreto 74/1996).
2. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y al Ayuntamiento, según el tipo y característica de la actividad, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera.
3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa sectorial vigente. Para la tramitación de licencias de actividades potencialmente contaminantes se cumplirán las obligaciones establecidas en la normativa vigente.

Artículo 7.1.7 Contaminación acústica y vibratoria.

1. Será de aplicación la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre; la Ley

7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y los Reglamentos que las desarrollen, así como las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas anteriores, sin perjuicio de la aplicación de los límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos y del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas existentes y de nueva formación. Respecto a estas últimas los índices de ruido se disminuyen en 5 decibelios. Por tipos de áreas son los siguientes:

TIPO DE ÁREAS ACÚSTICA		Índice de ruido		
		Ld	Le	Ln
A	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso residencial	65	65	55
B	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso recreativo y espectáculos	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso turístico	73	73	63
E	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso terciario diferentes al C.	70	70	65
F	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso sanitario, docente y cultural, que requiera especial protección	60	60	50
G	Sectores del territorio afectos a los sistemas generales de comunicaciones y transportes	Sin determinar		
H	Espacios naturales que requieran una especial protección frente a la contaminación acústica	Se establecerán para cada caso en particular		

3. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

Artículo 7.1.8 Protección contra incendios.

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento, Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, de prevención de incendios forestales, se exigirá a toda actividad de nueva implantación que se realice

en los suelos incluidos en la delimitación de las áreas de influencia forestal recogidas en el plano de ordenación O2.1, de Regulación de usos del suelo, y que mantengan aún características forestales, a la presentación de un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de franjas libres de vegetación de anchura 10 ó 15 metros.

2. Se procederá a la elaboración de un nuevo Plan de Prevención de Incendios Forestales para el municipio de Puerto Real y cuyas conclusiones puedan servir para la ordenación en las áreas afectadas como desarrollo del suelo urbanizable, teniendo en cuenta los aspectos del punto anterior.

3. En la nueva edificación o reforma de la existente deberá justificarse convenientemente el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios, establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.

Artículo 7.1.9 Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Artículo 7.1.10 Exigencias sobre el uso de materiales en la construcción.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo: carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 7.1.11 Mecanismos de ahorro de agua.

Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:

- a. Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- b. El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.
- c. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atmósferas de presión.
- d. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 7.1.12 Acondicionamiento térmico pasivo.

1. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m²).
- c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.
- d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas y en las correspondientes a las normas de desarrollo del Código Técnico de la Edificación.

2. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas. Recomendándose en orientaciones extremas el uso del vidrio exterior con protección adicional.

3. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente Artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

Artículo 7.1.13 Condiciones de diseño medioambiental.

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
- b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.
- c. Energía solar: toda edificación nueva, que no sea residencial unifamiliar, incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60 % de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.
- d. Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- e. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica y con la prohibición expresa del uso del fuel-oil.

Artículo 7.1.14 Obligación de restitución medioambiental

1. Con independencia de lo previsto en la legislación sectorial vigente sobre las medidas cautelares, los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, pudiéndose exigir el depósito previo de una fianza.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

SECCIÓN 1ª. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 7.2.1 Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se considerarán ribera del mar para la aplicación de las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

Artículo 7.2.2 Servidumbres de cauces públicos.

1. Se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas, a las disposiciones de la Agencia Andaluza del Agua, y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes limitaciones:

- a. La zona de servidumbre de cinco metros de anchura paralelas a los cauces, para uso público.
- b. La zona de policía de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, entre otras: las obras que alteren sustancialmente el relieve natural; las construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; las extracciones de áridos; las acampadas colectivas, así como cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo en régimen de avenidas. En todo caso, será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca para la implantación de cualquier uso en la zona de policía.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan

Hidrológico del Guadalquivir, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

1º. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

2º. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

3º. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 7.2.3 La ordenación de terrenos inundables.

1. En el planeamiento de desarrollo necesario para la ordenación del sector de suelo urbanizable SU 10.04 Marquesado 1, donde se encuentran terrenos de la zona de policía del arroyo de la Higuera, se deberá incluir un Estudio hidrológico e hidráulico o completar el estudio existente, en el que se deben obtener los caudales empleando el Método Racional Modificado, determinándose la zona ocupada por la lámina de agua para los periodos de retorno de 10 y 500 años. En el citado Estudio deberán recogerse los resultados con la siguiente documentación gráfica:

- Plano en planta en el que se indique la avenida de periodo de retorno de 10 años (que coincide sensiblemente con el Dominio Público Hidráulico, aplicando las especificaciones del artículo 4 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), y la avenida de periodo de retorno de 500 años. Las escalas deben ser de 1:500 a 1:1000.

- Perfiles transversales a escala 1:50 donde se indique la zona ocupada por las dos avenidas de período de retorno de 10 y 500 años. Sobre dichos perfiles, si hay edificaciones, muros, movimientos de tierra, caminos, etc. (existentes o previstos), deberá dibujarse la posición del mismo respecto del cauce, acotando su distancia respecto a este en horizontal y vertical.
- Un perfil longitudinal donde se indique la altura ocupada por el agua para las avenidas de 10 y 500 años.

En base a los resultados de estos Estudios se establecerán los criterios y medidas necesarias para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones, tanto preexistentes como previstas, que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa y/o quedar fuera de ordenación. De este modo se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia zonas no inundables o a las de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las medidas necesarias para su defensa.

Respecto a las obras proyectadas se deberá evitar, en la medida de lo posible, las obras de embovedado de cauces, justificándose muy detalladamente en el caso de que sean necesarias. El resto de las obras (obras de paso, encauzamientos, muros de defensa o construcciones en zona de Policía de Aguas), igualmente se deberán justificar con objeto de que sean estudiadas en detalle. Se tendrá en cuenta en lo referente a las obras de encauzamiento, que el Dominio Público Hidráulico, se considera Suelo No Urbanizable y que mantendrán esta condición a pesar de su ejecución.

2. En todo caso la ordenación se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, RD 1664/1998, y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1 / 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

- 1º. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
- 2º. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo / anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.
- 3º. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se

permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

3. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 7.2.4 Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como son el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirán una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

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

6. En las viviendas en el suelo no urbanizable, sólo podrá autorizarse la instalación de estaciones depuradoras homologadas. Las fosas sépticas y otros sistemas existentes, tendrán carácter provisional, mientras dispongan de las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas, pudiendo exigirse su clausura en caso contrario.

7. En los expedientes para la autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible, entre otros, la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no-afección de los recursos hidrológicos.

Artículo 7.2.5 Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los

recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN 2ª. LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Artículo 7.2.6 Normas cautelares.

Según lo previsto en la Disposición adicional sexta del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y en la Ley de Montes, los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de innovación mediante la modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante un plazo mínimo de treinta (30) años, a contar desde que se produjo el incendio.

Artículo 7.2.7 Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar. Se incluirán proyectos específicos para su desarrollo cuando esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental.

3. La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Artículo 7.2.8 Autorización para la tala de árboles.

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Podrá denegarse en los casos de los ejemplares protegidos especialmente e inventariados.

Artículo 7.2.9 Incremento del patrimonio urbano natural.

1. A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, se deberá incluir la plantación de una especie arbórea de origen autóctono por cada fracción de 25 metros cuadrados de superficie, en los casos que sea posible y preferentemente en el frente de las parcelas edificables. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como

unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose sobre la base del índice según especie o variedad establecido en su momento en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

2. Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Artículo 7.2.10 Normas generales de protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, no modificando el carácter forestal en su caso y sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de las presentes Normas, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en terrenos que dispongan de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.
- b. El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

9. Del mismo modo, cuando voluntaria o involuntariamente se supere el número máximo de árboles teóricamente suprimibles, el Ayuntamiento podrá sancionar con la plantación de hasta 25 árboles por cada uno de los ejemplares eliminados indebidamente. Por los Servicios Municipales se determinará la forma y el lugar en la que se llevará a cabo esta sanción.

SECCIÓN 3ª. LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

Artículo 7.2.11 Protección de especies protegidas.

1. Al estar incluido el término municipal de Puerto Real en el área de influencia del camaleón (*Chamaeleo chamaeleon*), según se recoge en el plano de ordenación 02.1, Regulación de usos del suelo, se tendrá en cuenta en todas las actuaciones que se realicen en los terrenos clasificados como Sistemas generales de espacios libres, equipamientos y comunicaciones, así como en las actuaciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbanizable, sectores SU 02.01; SU 02.02; SU 03.01; SU 03.02; SU 04.01; SU 04.02; SU 04.03; SU 04.04; SU 05.01; SU 06.01; SU 06.02; SU 06.03; SU 06.04; SU 07.01; SU 07.02; SU 07.03; SU 07.04; SU 08.01; SU 08.02; SU 08.03; SU 08.04; SU 09.01; SU 10.02; SU 10.03; SU 10.04; SU 10.05; SU 10.06, así como las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, las Directrices para la conservación del Camaleón, que se recogen en el Anexo a estas Normas.

2. Las actuaciones u obras de infraestructuras que se pretendan implantar en los suelos afectados, según se recoge en el plano de ordenación 02.1, Regulación de usos del suelo, con potencial para afectar la dispersión de grandes rapaces deberán incluir en su documentación técnica un estudio de incidencia en la Avifauna que determine el alcance de las afecciones, medidas de protección y corrección a aplicar.

Artículo 7.2.12 Actividades cinegéticas y protección piscícola.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

SECCIÓN 4ª. LA PROTECCIÓN DEL SUELO.

Artículo 7.2.13 Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por el Ayuntamiento.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN 5ª. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.

Artículo 7.2.14 Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá basarse en el mantenimiento de los valores etnológicos, históricos y ambientales, ajustándose a los criterios establecidos en el Plan General y, en su caso, en la legislación sectorial aplicable.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

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

a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos en la tramitación de un expediente se podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan

- los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, singulares o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- c. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, poniendo en valor la misma.
 - d. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere, debiendo justificarse convenientemente.
 - e. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
 - f. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio y siempre que exista edificabilidad remanente en la parcela.
 - g. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración Municipal. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán ser proporcionados en cuanto a tamaño, diseño o materiales a la edificación y ambiente urbano.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de

licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:
- a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos o elementos inconvenientes que contengan.
 - b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el apartado anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
 - c. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
9. En la tramitación del expediente se podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada. Asimismo por el Ayuntamiento se podrán establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
10. En el planeamiento de desarrollo de este Plan General se justificará la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
- a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 7.2.15 Red de miradores y sistema de itinerarios paisajísticos.

Como propuesta a desarrollar se establecerá una red de miradores y sistema de itinerarios paisajísticos que los interrelacione, que posibiliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas del término municipal, y que se ajustarán a las siguientes normas de protección y fomento:

- a. Se señalarán y urbanizarán convenientemente los miradores, con el objetivo de facilitar el acceso y la contemplación de las vistas que se pretenden resaltar. En aquellos casos en los que la perspectiva lo requiera, podría establecerse algún tipo de señalización interpretativa (cerámica, paneles...) que ponga de manifiesto la toponimia y las características de los paisajes a contemplar.
- b. En torno a los miradores, con independencia de la clasificación urbanística de los terrenos colindantes, se establece una zona de protección de las vistas de 25 metros de diámetro en la que no se permitirá ningún tipo de construcción o actuación que pudiera suponer el apantallamiento o la desfiguración de las perspectivas paisajísticas.
- c. En todo caso, los promotores de cualquier actuación que se localice a menos de 200 metros de los miradores deberán prever y adoptar las medidas oportunas para no establecer obstáculos visuales significativos y para asegurar el mantenimiento de unas condiciones estéticas aceptables. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta especialmente en el caso de la construcción de edificaciones aisladas o de grandes promociones inmobiliarias, la implantación de instalaciones industriales, agrogranaderas o de servicios y el establecimiento de redes de distribución que requieran de soportes y tendidos aéreos. Quedan prohibidos en estas zonas de respeto los carteles publicitarios de gran formato.
- d. El sistema de itinerarios paisajísticos que se establezca deberá estar suficientemente señalizado, recogiendo el itinerario que comprende así como los miradores que quedan relacionados mediante dicho trayecto. De la misma forma, se equiparán con el mobiliario urbano necesario para mejorar su aprovechamiento, pero en cualquier caso, respetando la vocación de disfrute contemplativo de los mismos.

SECCIÓN 6ª. LA PROTECCIÓN DEL LITORAL.**Artículo 7.2.16 Protección del litoral.**

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, sobre el Reglamento General de la misma.
2. Los usos de la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo constar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la citada Ley.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, así como el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento urbanístico.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22 / 1988 de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la ley de Costas y los concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES**Artículo 7.3.1 Disposición General.**

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 7.3.2 Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

_En carreteras provinciales: 300 m
 _En carreteras locales: 150 m
 _En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a las vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio), así como a la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, y sus Reglamentos correspondientes, que se concretan en lo siguiente:

_En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no-

edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien (100,00) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50,00) metros en las vías convencionales y veinticinco (25,00) metros en el resto de las carreteras.

_En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a cincuenta (50,00) metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a veinticinco (25,00) metros medidos de igual forma. No obstante, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.

3. Será necesaria la previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas y a las franjas de protección establecidas para las mismas.

Artículo 7.3.3 Protección del sistema ferroviario.

1. La ordenación de los terrenos colindantes al sistema general de comunicaciones ferroviario, estará sujeta a las normas de protección establecidas en la legislación sectorial, Ley 39/2003 y a su desarrollo reglamentario. Cualquier tipo de actuación en las zonas afectadas por limitaciones a la propiedad necesitará la autorización preceptiva del organismo responsable de las infraestructuras ferroviarias (ADIF). Asimismo ante cualquier desajuste en la representación de las zonas y líneas que se refieren en los puntos siguientes prevalecerán los datos de dicho organismo sobre los reflejados en el planeamiento urbanístico, así como su efectiva medición y comprobación sobre el terreno.

2. En la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y su Reglamento, se establece lo siguiente:

- a. Se define la Zona de Dominio Público Ferroviario como la comprendida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 5 metros en suelo urbano consolidado y 8 metros en el resto de suelos, a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea, desde la arista exterior de la explanación. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.
- b. La Zona de Protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de Dominio Público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 8 metros en suelo urbano consolidado y 70 metros en el resto de suelos, de las aristas exteriores de la explanación.

c. Por último se recoge la Línea Límite de Edificación situada a 20 metros en suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada y a 50 metros en el resto de suelos, de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Las distancias mínimas señaladas en el apartado anterior deberán ser ampliadas a las recomendadas en los estudios de Impacto Acústico que se tramiten con posterioridad en los proyectos o en el planeamiento de desarrollo, en base a los objetivos de calidad acústica de cada área descritos en el Anexo 4_Zonificación Acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de este Plan. Así mismo se incluirán entre los objetivos de dichas actuaciones urbanísticas las medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

Artículo 7.3.4 Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Con independencia de las normas de protección de los pasillos generales de infraestructuras, recogidos en los planos de ordenación, exigidos por el planeamiento territorial, queda limitada para las líneas eléctricas aéreas la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar sobre él, siempre que sea autorizado por la administración competente, respetándose las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación sectorial y normas específicas de protección.

Artículo 7.3.5 Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

Con independencia de las normas de protección de los pasillos generales de infraestructuras, recogidos en los planos de ordenación del planeamiento territorial, para las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de diez (10,00) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 7.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y que pueden ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios, en términos acordes con su naturaleza y fines, con prioridad del tránsito ganadero y otros usos rurales.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal se recogen en el plano 06 de ordenación estructural, Sistema Vía pecuario. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento urbanístico.

3. Los usos de las vías pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en la Ley 3/1995 y en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos y descansaderos existentes y propuestos, con las excepciones señaladas.

5. La autorización de ocupaciones temporales, sin perjuicio de la obtención de la licencia urbanística municipal, es competencia de la Consejería de Medio Ambiente, previa tramitación del expediente correspondiente según el procedimiento establecido en el Decreto 155/1998, que aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

6. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan y al Convenio específico entre el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente. No obstante, si en el estudio pormenorizado posterior se detectasen nuevas incidencias en el dominio público, se aplicará idéntico tratamiento jurídico que el previsto en este Plan para las actuaciones por él contempladas y quedando suspendida la ordenación urbanística hasta que no se resuelva positivamente el expediente correspondiente.

7. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

8. Por último se establece la anchura mínima de los caminos rurales en seis (6,00) metros, así como un retranqueo mínimo de los cerramientos de dos (2,00) metros, regulándose en las normas para el suelo No urbanizable los retranqueos mínimos de las construcciones que pudieran ser autorizables.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**SECCIÓN 1ª. LOS CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.****Artículo 7.4.1 Delimitación y objetivos.**

Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del Patrimonio Histórico en concurrencia con las previsiones de ordenación urbanística que propicien el desarrollo del Plan General en el municipio de Puerto Real.

Artículo 7.4.2 Secciones de Protección del Patrimonio Histórico.

1. Las normas de protección del Patrimonio Histórico se establecen en primer lugar para el Conjunto Histórico y en cuatro secciones para el resto, cuyos diferentes elementos se recogen en el Catálogo, Memoria y Planos de ordenación, en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento. Las referidas secciones, siguiendo las definiciones y conceptos de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, son las siguientes:

- 1.1 Edificaciones de interés monumental
- 1.2 Arquitectura de notable interés, en dos grados: A y B
- 1.3 Otros edificios y elementos de interés:
 - 1.3.1 Jardines
 - 1.3.2 Construcciones modernas
 - 1.3.3 Molinos de mareas
 - 1.3.4 Fortificaciones
 - 1.3.5 Obras de ingeniería civil
 - 1.3.6 Cortijos de la campiña
 - 1.3.7 Casas salineras
 - 1.3.8 Elementos aislados en inmuebles no protegidos
- 1.4 Relación de yacimientos arqueológicos, (Inventario previo a la Carta Arqueológica de Puerto Real)

2. La relación de los Bienes ya catalogados o que se encuentran con expedientes incoados, según el artículo 29.1, de la Ley 14/2007, y que también forman parte del Catálogo con los efectos previstos en la legislación urbanística, se regulan por lo establecido en dicha Ley y disposiciones reglamentarias.

Artículo 7.4.3 Normas de protección en el Conjunto Histórico.

1. En atención a lo previsto en el artículo 31 de la Ley 14/2007, las normas urbanísticas de protección para el Conjunto Histórico incluyen el siguiente contenido:

- a. La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares
- b. Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana
- c. La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto de bienes inmuebles como espacios libres, fijándose los niveles de protección para cada caso
- d. La identificación de elementos discordantes y el establecimiento de medidas correctoras
- e. Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles
- f. Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente y normativa de control de la contaminación visual o perceptiva

- g. La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito afectado
- h. Las determinaciones en materia de accesibilidad necesaria para la conservación de los valores protegidos

2. En la Sección 1ª. Zona de Ordenanza 1. Casco Histórico, del Capítulo 3 del Título VIII Régimen del suelo urbano, se regula con carácter general la ordenación urbanística que se completa con las normas específicas de protección recogidas en este Título y en lo que se refiere a la protección del Conjunto Histórico.

3. En esta zona de ordenanza se incluyen todas las parcelas localizadas en el área de suelo urbano consolidado que formaban parte del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma interior del Casco Histórico, con las incorporaciones y exclusiones que se señalan en los planos de ordenación. En el ámbito del Casco Histórico está incluido el Conjunto Histórico-artístico delimitado según el RD 631/1984 del Ministerio de Cultura.

4. Se mantiene a efectos de aplicación de las normas la clasificación de las fincas en: Catalogadas; Subzona 2, donde se incluye la edificación tradicional que se pretende conservar y la Subzona 1 para el resto.

5. En las normas se establecen las condiciones comunes para las parcelas, de la edificación, de uso y las estéticas, que se aplicarán a todas las fincas incluidas en el Conjunto Histórico para garantizar el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 31.2 de la Ley 14/2007.

6. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico o en el entorno de un Bien de Interés Cultural se consideran excepcionales y exigirán la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En cualquier caso se prohíbe la demolición de los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y de los catalogados por este Plan General.

7. Será exigible la actividad arqueológica previa, según lo previsto en el artículo 58 de la Ley 14/2007, a la autorización de intervenciones en inmuebles declarados como BIC y a los incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo.

8. Por último y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 14/2007, sobre la contaminación visual o perceptiva, las siguientes medidas de protección del paisaje urbano serán también de aplicación:

- a. Queda prohibida la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión o de telecomunicación, así como los tendidos aéreos sobre el viario público y los espacios libres.
- b. En el diseño del mobiliario urbano con usos exclusivamente publicitarios, no se admitirán aquellas modalidades que contengan pantallas con efectos luminosos cambiantes.
- c. Los cerramientos de locales comerciales deberán armonizar con los paramentos de la edificación, aplicando tonalidades que no generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno.
- d. La localización de infraestructuras de telefonía móvil deberá estar suficientemente justificada, exigiéndose las adecuadas medidas de mimetización para evitar su impacto visual. Será obligatoria la colocación de antenas receptoras de televisión de carácter colectivo en las construcciones plurifamiliares incluidas dentro del Conjunto Histórico.

- e. Estará prohibida la publicidad mediante vallas publicitarias o cualquier otra modalidad en solares sin ocupar o en obras que se localicen dentro de esta zona, salvo la provisional de la propia promoción mediante carteleras sobre vallas en dichos solares, procurando que las dimensiones y características de los citados soportes no incida negativamente sobre la imagen paisajística del entorno del solar.
- f. Los rótulos comerciales en el Conjunto Histórico declarado (R.D. 631/1984), deberán estar formados por letras sueltas, no admitiéndose en plantas de piso. Del mismo modo en el plano perpendicular a la fachada, quedan prohibidas las marquesinas y la colocación de banderolas, exceptuando en estas últimas las de servicio público sanitario.

Artículo 7.4.4 Edificaciones de interés monumental.

1. Se clasifican como 'Edificaciones de interés monumental' a los edificios, conjuntos y espacios delimitados como tales por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para el municipio de Puerto Real. En dicha relación también se incluyen aquellos bienes que tienen la declaración de BIC o expediente incoado, así como aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. La relación se recoge en el Catálogo, Memoria y Planos de Ordenación del presente Plan General e incluye los ya clasificados que figuraban en el Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico.

3. Con carácter general en dichos inmuebles los criterios de protección son los establecidos en el artículo 20 de la Ley 14/2007 y siguiendo el procedimiento y requisitos de los artículos siguientes del Título II de la misma, por lo que es preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. En los inmuebles incluidos en la delimitación del entorno de protección de cincuenta metros de la antigua Iglesia de Jesús, María y José, declarada como monumento por el Ministerio de Cultura, RD de 4.12.1980, según la Disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, para el suelo urbano, y para la realización de cualquier tipo de obra se tendrá en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

Artículo 7.4.5 Arquitectura de notable interés arquitectónico y/o artístico.

1. Se clasifican como 'Arquitectura de notable interés arquitectónico y/o artístico' aquellas edificaciones que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural del municipio.

2. La relación se recoge en el Catálogo, Memoria y Planos de Ordenación del presente Plan General e incluye los ya clasificados, además de los que ya figuraban en el Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico, concretándose en la ficha correspondiente del Catálogo los elementos a proteger expresamente y en dos grados según su estado actual:

- Grado A: Se incluyen en este grupo a los inmuebles que no han sufrido transformaciones en su composición, conservando su valor arquitectónico original.
- Grado B: Se incluyen en este grupo a los inmuebles que habiendo sufrido transformaciones en su composición, mantienen su correcta disposición en la

trama de la ciudad, preservando sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

3. En los inmuebles así clasificados y como criterio general se permitirán las obras necesarias para su conservación, restauración y rehabilitación. No permitiéndose modificaciones en su aprovechamiento superiores a las reconocidas de su estado actual y debiendo respetarse sus actuales órdenes y parámetros, así como la estructura interna que las origina. Para la determinación del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en cada caso concreto en la Ficha del Catálogo correspondiente e informe previo de los Servicios Técnicos Municipales y de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, procurando poner en valor los edificios protegidos y evitando la mimetización.

Artículo 7.4.6 Otros edificios o elementos de interés.

1. Se clasifican como 'Otros edificios o elementos de interés' a la relación de aquellos edificios y elementos que por su interés individual o en el entorno y significación histórica, se considera que deben permanecer con su configuración formal y tipológica de su estado actual.

2. La relación se recoge en el Catálogo, Memoria y Planos de Ordenación del presente Plan General, formando parte de los distintos grupos que constituyen esta sección:

- 2.1 Jardines
- 2.2 Construcciones modernas
- 2.3 Molinos de mareas
- 2.4 Fortificaciones
- 2.5 Obras de ingeniería civil
- 2.6 Cortijos de la campiña
- 2.7 Casas salineras
- 2.8 Elementos aislados en inmuebles no protegidos

3. En los distintos grupos que constituyen esta sección, formarán parte los también inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con las determinaciones específicas allí establecidas o de carácter general en la Ley 14/2007.

4. Como criterio general de intervención se podrán realizar las de conservación, restauración, rehabilitación e incluso sustituciones parciales debidamente justificadas. En todo caso las intervenciones en los edificios incluidos en esta clasificación, previa autorización en su caso de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Ficha correspondiente del Catálogo y en las presentes Normas de Protección.

Artículo 7.4.7 Relación de Yacimientos Arqueológicos.

1. Constituye esta sección de la normativa de protección la relación de los Yacimientos Arqueológicos que formará parte del Patrimonio Arqueológico, según los estudios realizados con carácter previo a la Carta Arqueológica de Puerto Real, y teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 3 del artículo 29 y en el Título V de la Ley 14/2007.

2. Se incluyen en la 'Relación de Yacimientos Arqueológicos' a aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo y anexos de las Normas, considerándose como indicativas las referencias que puedan incluirse en la Memoria y otros documentos del presente Plan. De la misma forma se clasificarán las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe definitivamente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas convenientemente y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. La delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica supone la identificación de áreas sobre las que se contemplan las medidas de conservación y de protección, pudiendo diferenciarse entre:

- Los inmuebles o solares existentes en el interior de la zona delimitada como Conjunto Histórico, atenderán a la normativa establecida que convalida la del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico y a lo establecido como criterio general en el artículo 7.4.18. Protección del Patrimonio Arqueológico.
- En el resto del término municipal, las entidades arqueológicas son las incluidas en los distintos niveles de protección son las ya consignadas en el Catálogo, Memoria y Planos de Ordenación, con carácter previo a la Carta Arqueológica de Puerto Real. Para cada nivel de protección se establece lo siguiente:
 - o NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL. Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que por su valor histórico deben conservarse íntegramente y en los que preferentemente se debe atender a una política de conservación encaminada a preservar las estructuras emergentes o soterradas y que no pueden ser afectadas por obras de cualquier tipo que supongan la modificación o remoción del suelo. Será de aplicación a los yacimientos declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico.
 - o NIVEL DE PROTECCIÓN PREFERENTE. Se incluyen en este nivel de protección a todos aquellos yacimientos arqueológicos donde se presupone la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados, cuya valoración tras una intervención arqueológica puede permitir su integración y puesta en valor, así como su conservación parcial, siempre determinada por la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico. Asimismo este mismo nivel se aplicará a cualquier bien inmueble arqueológico descubierto como consecuencia de hallazgos casuales y que a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, posean valores destacables que los

hagan merecedores de ser conservados parcialmente.

- o NIVEL DE PROTECCIÓN NORMAL. Es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudios y de los que no es posible determinar en principio sus características estructurales.

4. Todas las parcelas a que se hace referencia en el apartado anterior se consideran incluidas en la relación del Catálogo del presente Plan, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, tal como se regula en su Título V. La inclusión de una finca en la Zona de Servidumbre Arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del Patrimonio establecidos, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.

5. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de un Área de Protección Arqueológica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanística, sin perjuicio de que se respeten las siguientes normas de carácter cautelar:

- a. La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico, quien en el plazo de un mes informará sobre la conveniencia de realizar, previamente al comienzo de las obras, las actividades arqueológicas convenientes para la correcta salvaguarda del Patrimonio Arqueológico, recogidas en el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- b. La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas, con un mínimo de quince días de anticipación al Ayuntamiento, quien estará facultado para inspeccionar en todo momento las obras.
- c. Cuando de conformidad con el informe arqueológico sea preciso realizar previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa relativa a las características mínimas de dichas excavaciones en cuanto a extensión en función de la superficie a edificar, sondeo estratigráfico y el plazo de suspensión de las obras para poder realizar las catas o excavaciones previstas.
- d. En los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de ciento cincuenta (150,00) metros.

SECCIÓN 2ª. LA REGULACIÓN DE LA INTERVENCIÓN.

Artículo 7.4.8 Tipología de la intervención.

1. El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se ajustará a las condiciones establecidas en las presentes Normas de protección. Serán de tres categorías: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de

Catálogo correspondiente a cada caso y cumpliendo las prescripciones de la Ley 14/2007. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, deberá justificarse en el proyecto técnico correspondiente a la licencia de obras solicitada y teniendo en cuenta los informes previos.

2. Teniendo en cuenta la evolución histórica el objetivo del Plan General es revitalizar las funciones principales en el Casco Histórico a partir del valor patrimonial heredado, y por ello los criterios de actuación preferente serán los de conservación, consolidación, restauración y la rehabilitación, orientados a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos. Estas actuaciones podrán comportar la introducción de modificaciones en el mismo, a partir de la puesta en valor de los diversos períodos de su edificación.

Artículo 7.4.9 Conservación Estricta.

1. Se entiende por Conservación Estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde en general a los propietarios y en especial cuando se trate de un inmueble catalogado.

2. Pueden matizarse los siguientes tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

- a. Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.
- b. Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.
- c. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrá el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

Artículo 7.4.10 Restauración.

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

- a. Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las estructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc).
- b. Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones, o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento. Todo ello sin aumentar el volumen ni alterar su tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. También podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral. Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Artículo 7.4.11 Rehabilitación.

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.

- a. Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permite las siguientes intervenciones combinadas:
- 1º. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.
- 2º. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante y debidamente justificados.
- 3º. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones y demás obras menores de acabado.

4º. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando 'testigos' cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, cornisas, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

- b. Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permitirá:

1º. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

2º. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente.

3º. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujeas, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela, patios o jardines. Sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase un aprovechamiento complementario por ampliación de cuerpos edificados adosados, por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio, o bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela.

- c. Rehabilitación Parcial. Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial y presentan zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva. En estos casos podrá procederse a la demolición de estas partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

Artículo 7.4.12 Criterios de intervención en los Espacios Urbanos.

1. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 14/2007, sobre la contaminación visual o perceptiva, se incluirán propuestas concretas de actuación teniendo en cuenta las medidas de protección del paisaje urbano allí establecidas.
2. Las propuestas de reurbanización en el Casco Histórico deberán procurar que la zona peatonal sea preferente y dominante frente a la utilizada por el tráfico rodado, que sólo podría disponer del espacio preciso para circular. Para ello debe introducirse

en la práctica cotidiana el concepto de capacidad ambiental por encima de la capacidad circulatoria como instrumento de ordenación de los espacios públicos, lo que supondrá:

- a. La reurbanización del viario de forma que se vayan suprimiendo plazas de estacionamiento en la vía pública, a medida que se construyan aparcamientos de residentes.
- b. La eliminación de los acerados a diferente cota, salvo en vías principales y, en su caso, cuando la latitud de la calle lo permita, en las vías de itinerarios principales como colectoras de tráfico interno que sean definidas por los estudios de tráfico correspondientes.
- c. El diseño de las calles se realizará de forma que los vehículos sólo tengan posibilidad de circular por su carril y de estacionar en las áreas marcadas, y en las de carga y descarga.
- d. Evitar obstáculos en el recorrido de forma que la circulación sea continua, y se acomode la velocidad al ritmo del peatón en calles cuyo ancho no permita la separación de usos.
- e. Favorecer la circulación con las siguientes prioridades: Peatonal, Bicicleta, Transporte público y Vehículos privados.
- f. Será preferente el uso de firme rugoso de adoquín para una circulación más lenta a tenor con el paso del peatón.
- g. Se cuidará especialmente el diseño de elementos que contribuyan a mejorar la calidad urbana: iluminación, mobiliario, jardinería, etc., que guardarán proporción adecuada al espacio en que se ubiquen y su diseño, preferentemente contemporáneo, no restará protagonismo a los elementos catalogados.
- h. Los usos que se implanten en todos los espacios públicos y mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano, siguiendo los criterios definidos en el apartado anterior.

SECCIÓN 3ª. LAS INTERVENCIONES CONCRETAS EN LOS INMUEBLES CATALOGADOS Y PROTEGIDOS.

Artículo 7.4.13 Normativa de intervención en los elementos catalogados.

1. La normativa de intervención en los elementos catalogados se establece en función de dos variables:

- El grado de catalogación o categoría en el que se encuentre encuadrado el elemento en función de su interés y sus valores.
- Las características concretas del elemento y sus valores a conservar que se recojan en la ficha correspondiente del Catálogo.

2. Con independencia de lo previsto en la Ley 14/2007 para los Bienes declarados de Interés Cultural o de catalogados y los de catalogación general, para la intervención en los inmuebles incluidos dentro de las secciones de protección de este Plan General y en su Catálogo en las categorías de 'Edificaciones de interés monumental', 'Arquitectura de Notable Interés Arquitectónico y/o artístico' y 'Otros Edificios o elementos', será preciso, previamente a cualquier intervención que implique Licencia de Obras, cumplimentar lo siguiente:

- Solicitar informe previo a la solicitud de la licencia, para lo que deberá acompañar cartografía del inmueble y entorno a escala adecuada (mínimo 1:100), y fotografías que permitan un conocimiento completo del mismo, así como memoria descriptiva de la intervención que se pretende realizar.
- Facilitar la inspección del edificio por parte de los Servicios Técnicos Municipales que tras la visita correspondiente a la vista de la información, la inspección y el objeto de la obra a realizar evacuarán informe donde se concretará el tipo de intervención y se especificará la documentación complementaria que debe incluir el proyecto técnico de solicitud de licencia, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas.

3. El informe previo podrá sustituirse por una consulta a la Consejería de Cultura que deberá analizar la viabilidad de la intervención planteada además de definir que elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad inferior al elemento protegido.

4. Los criterios generales de intervención para cada uno de las secciones que estas normas de protección han establecido, son las que a continuación se exponen, debiendo tenerse en cuenta, en cualquier caso, las especificaciones particulares contenidas en las fichas del Catálogo para cada finca y los informes previos que se produzcan en cada caso. Con carácter general se prohíbe la apertura de puertas de garaje en los inmuebles catalogados, salvo autorización expresa de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.4.14 Afcción del aprovechamiento urbanístico en las intervenciones para la protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. Las obras de intervención propias de la protección del Patrimonio que conserven idéntico aprovechamiento que el actual existente en todo edificio catalogado, aún cuando se encuentren en áreas en las que proceda el ajuste de dichos aprovechamientos, no estará sometidas a las condiciones de cesión de excesos de aprovechamiento urbanístico.

2. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios catalogados, no será de aplicación para la concesión de licencia, la previa disponibilidad de la totalidad del aprovechamiento que les corresponda, aún cuando su edificabilidad real resulte superior a la del aprovechamiento susceptible de adquisición, por razón de las mayores cargas de mantenimiento y conservación de su volumen que su catalogación impone.

3. A los efectos de la aplicabilidad de la cesión de los excesos de Aprovechamiento Urbanístico, se considerará, en todo caso, sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubiera permitido la declaración de ruina del inmueble, y en consecuencia sujeta a preceptiva cesión de aquellos.

Artículo 7.4.15 Intervenciones en las Edificaciones de interés monumental.

1. Con carácter general en dichos inmuebles la intervención permitida se ajustará a los criterios de conservación establecidos en el artículo 20 de la Ley 14/2007. Con la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de un

proyecto de conservación, que incluya los requisitos del artículo 22, se podrán realizar las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales. Se emplearán únicamente los métodos y la cautela de la restauración.

2. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de un BIC o de aquellos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan General en atención al área a la que pertenezca. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección, y precisarán autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.4.16 Intervenciones en inmuebles catalogados como Arquitectura de notable interés arquitectónico y/o artístico.

1. Las intervenciones permitidas en los inmuebles incluidos en la categoría de Arquitectura de notable interés arquitectónico, en los dos grados A y B, teniendo en cuenta en todo caso lo expresado en la Ficha correspondiente del Catálogo, en el Informe previo municipal y en su caso de la autorización por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, observarán las siguientes limitaciones concretas como normas esenciales que garanticen la conservación de los inmuebles y sus partes accesorias:

- a) Estará prohibida la sustitución o eliminación de elementos de ornamentación originarios de cualquier tipo, (rejas, barandillas, remates, almenas, pozos, etc.). Se tendrá especial cuidado en la conservación de todos y cada uno de elementos ornamentales o 'accesorios' de la edificación originaria, (puertas, cristalerías o galerías, azulejería de interés, jardines, remates, etc.).
- b) Así mismo, se prohíben los tratamientos de acabados que no se correspondan con los originales, (rugosos o monocapas), debiendo tener especial cuidado en la recuperación de esgrafiados o pinturas en fachadas y patios principales cuando estos existieran.
- c) Se prohíbe el tratamiento de piedra ostionera vista, debiendo tratarse la misma con técnicas tradicionales de enjalbegado o revestido de mortero de cal; así mismo, se prohíben los aplacados y tirolesas en fachadas y patios.
- d) Se prohíbe la sustitución de carpinterías originales y añadidas por otras de aluminio, todas las carpinterías sustituidas deberán ser de madera para pintar.
- e) Se procurará el mantenimiento de las solerías de patios, escaleras y zonas comunes, si se sustituyeran se asemejarán a las originales en despiece y material.
- f) Al menos en zonas comunes, (casapuerta, galerías de patios y escaleras), se conservarán los forjados originales de la edificación, sustituyéndolos por otros del mismo tipo si fuera precisa su demolición.
- e) Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales

deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio y estarán condicionadas a los valores de los elementos existentes en la fachada; en este sentido, solo será posible la intervención en elementos que hallan sido alterados respecto a su composición original, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán la eliminación de cierros, carpinterías originales o cambios de textura respecto a las existentes en los paramentos originales, ni los aplacados en estas intervenciones, prohibiéndose los anuncios luminosos.

2. En los edificios incluidos en esta categoría se mantendrá en todo caso la altura actual del inmueble, no siendo aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos de ordenación en los casos de disconformidad con la realidad.

3. Los usos admisibles se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Particulares de la Subzona 1. Casco Histórico, prohibiéndose aquellos que sean incompatibles con la conservación de las edificaciones.

Artículo 7.4.17 Intervenciones en Otros edificios o elementos de interés.

1. Las intervenciones en los inmuebles incluidos en esta sección, previa autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Ficha correspondiente del Catálogo y en las presentes Normas.

2. Dada la diversidad de construcciones, usos, tipologías, elementos aislados, que se incluyen en esta sección, se podrán realizar con carácter general las intervenciones que tengan por objeto obras de conservación, restauración, rehabilitación e incluso sustituciones parciales debidamente justificadas, salvo que la ficha correspondiente exprese otra cosa. En los casos de edificios será precisa la conservación y/o mejora de los siguientes elementos o partes de la edificación:

- a. Fachada: en la que se respetará y recuperará la composición original.
- b. Detalles relevantes de la edificación puestos de manifiesto en la ficha o en el análisis previo del edificio.
- c. Esquema tipológico originario.

3. En cualquier tipo de intervención en las categorías a que se refiere el presente artículo se deberá tener en cuenta con carácter subsidiario las mismas reglas que las establecidas en el artículo anterior para los edificios de interés arquitectónico.

Artículo 7.4.18 La protección del Patrimonio de Carácter Arqueológico.

1. La ejecución de obras que afecten al subsuelo en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos, según las fichas del Catálogo, sólo se llevará a cabo en aquellas áreas en las que se autorizan estas obras y que se especifiquen en las normas del Plan General. Se requerirá el informe previo del órgano competente en materia de

Patrimonio Histórico, que establecerá las actividades arqueológicas necesarias para la correcta protección del Patrimonio Arqueológico, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. La información de referencia para cualquier actuación que pueda afectar al Patrimonio Arqueológico es la que se recoge en el Catálogo y anexos de las Normas, considerándose como indicativas las referencias que puedan incluirse en la Memoria y otros documentos del presente Plan.

2. Una vez determinada la actividad arqueológica por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, esta será desarrollada por un arqueólogo como técnico competente, que previamente presentará en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura el correspondiente proyecto de investigación para su autorización por la Dirección General de Bienes Culturales, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. Una vez desarrollada la actividad arqueológica y en función de los resultados obtenidos, se determinarán las correspondientes medidas de protección y/o de investigación del área afectada, si son procedentes. En función de los restos hallados podrá optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación 'in situ'. En este último caso y en función de las características del hallazgo, éste podrá:

- Integrarse en la edificación.
- Permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.
- Ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.

4. Para cada nivel de protección se establece lo siguiente:

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones permitidas para los yacimientos incluidos en este nivel de Protección Integral, autorizadas en todos los casos por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, serán las siguientes:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, encaminadas exclusivamente a la conservación y/o puesta en valor.
- Restauración, restitución y acondicionamiento.
- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- Se prohíbe cualquier intervención, uso o acción que ocasionen en el bien o su entorno de protección una contaminación visual o perceptiva que degrade sus valores del bien, así como toda interferencia que impida o distorsione su contemplación sobre la base del Artículo 19 de la Ley14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz.
- El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de las condiciones establecidas en los apartados anteriores. Se prohíbe expresamente la ocupación del subsuelo para cualquier uso, (sótanos para garajes).

NIVEL DE PROTECCIÓN PREFERENTE. Las actuaciones que se permiten en las áreas de conservación in situ dentro de los yacimientos especificados, y en todos los casos autorizadas por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, son las que siguen:

- Aquellas actuaciones arqueológicas de acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas, encaminadas a la conservación y/o puesta en valor, así como a la investigación dentro de un Proyecto General de Investigación (excavación).
- Restauración, restitución y acondicionamiento.
- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- Se prohíbe cualquier intervención, uso o acción que ocasionen en el bien o su entorno de protección una contaminación visual o perceptiva que degrade sus valores del bien, así como toda interferencia que impida o distorsione su contemplación sobre la base del Artículo 19 de la Ley14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz.
- Se prohíben los movimientos de tierra a excepción de los autorizados por la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico. El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de lo establecido en los puntos anteriores.

Las actuaciones que se permiten en las áreas de los yacimientos especificados en las que se haya decidido de la conservación in situ no son necesarias, son:

- Aquellas intervenciones arqueológicas acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas, encaminadas a la investigación o documentación científica autorizadas por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.
- Se prohíben los movimientos de tierra a excepción de los autorizados por la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico. El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de las condiciones de conservación de la zona.

NIVEL DE PROTECCIÓN NORMAL. Cualquier tipo de obra que se proyecte en el área delimitada deberá contar previamente a su realización con la autorización de la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico

5. Por último se establecen normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico en cuanto a los hallazgos casuales:

- a. La aparición de hallazgos casuales, de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.
- b. La Consejería de Cultura o el Ayuntamiento, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de dos meses establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.
- c. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer

que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

- d. La Consejería de Cultura y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 24 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.
- e. Las parcelas en que razones de protección arqueológica aconsejen no excavar sótanos, y en que no sea posible resolver el garaje-aparcamiento en planta baja, están exentas del cumplimiento de esta dotación.
- f. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados 'in situ', llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.
- g. En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en un Área de Protección Arqueológica.