

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 8 de enero de 2009, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 28 de julio de 2008 de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Cortes de la Frontera (Málaga) (Expte EM-CF-11).*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el día 28 de julio de 2008 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Cortes de la Frontera (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado y de las Normas Urbanísticas y Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico Arquitectónico correspondientes al instrumento urbanístico de referencia según el contenido de los Anexos I, II y III, respectivamente, previa la inscripción y depósito de dicho instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (núms. registro 3040 (PGOU Revisión) y 3128 (Catálogo) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Cortes de la Frontera (núm. 1 subsección 1.1).

#### ANEXO I

#### TEXTO DEL ACUERDO

#### ANTECEDENTES

Por el Ayuntamiento de Cortes de la Frontera, Málaga, se tramita el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) que se aprueba inicialmente el 6.6.2002 como Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Posteriormente a dicha aprobación han entrado en vigor la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, la Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002; el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Debido a esta circunstancia y también a lo exigido en los sucesivos informes emitidos por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el documento ha sido corregido varias veces para adaptarse a la legislación urbanística y al POTA. Asimismo el documento ha sido corregido para adaptarse a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable de conformidad con lo exigido en los informes emitidos por los distintos organismos competentes. Todo ello

ha generado un largo proceso de tramitación y ha provocado que el PGOU contenga algunas contradicciones y referencias a normas que actualmente están derogadas. No obstante el documento se ha adaptado a la LOUA y contiene las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada exigida en dicha Ley.

Primero. Con fecha 19 de febrero de 2004 tiene entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes (actual DP. Vivienda y Ordenación del Territorio) el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cortes de la Frontera siendo posteriormente denominado Plan General de Ordenación Urbanística, conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto dotar al municipio de un instrumento adecuado para la ordenación urbanística de su territorio adaptándose al nuevo marco jurídico.

Segundo. Previos requerimientos, por el Ayuntamiento se aporta sucesiva documentación técnica y administrativa. La última documentación con entrada en esta Delegación Provincial es la siguiente: Con fecha 8.7.2008 tiene entrada un documento único del PGOU en el que se integra toda la documentación técnica aprobada sucesivamente por el Pleno municipal y que ha tenido entrada anteriormente en esta Delegación Provincial. Completo el expediente, con esta fecha se inicia el plazo para la resolución y notificación del acuerdo definitivo.

Tercero. Tramitación municipal.

1. Aprobación inicial: Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento sobre el acuerdo de Aprobación Inicial de la revisión de las NNSS adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 6 de junio de 2002; trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en el BOP núm. 204 de 24.10.2002.

2. Aprobación Provisional/Informes sectoriales.

2.1. Acuerdos de Pleno-Información pública.

- Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento sobre el acuerdo de Aprobación Provisional de la revisión de las NNSS adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2003.

- Trámite por el que se somete a información pública el documento aprobado el 1.12.2003 por plazo de un mes mediante publicación en el BOP núm. 22, de 3.2.2004.

- Solicitud de informes sectoriales.

- Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento sobre el acuerdo de Aprobación Provisional del documento ya denominado Plan General de Ordenación Urbanística adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 4 de julio de 2005 que incluye las determinaciones de la revisión de las NNSS aprobadas inicialmente con las modificaciones introducidas debido a los contenidos de los informes sectoriales, del informe del Servicio de Urbanismo y por la adaptación del documento a la LOUA

- Trámite por el que se somete a información pública el documento aprobado provisionalmente el 4.7.2005 por plazo de 20 días mediante publicación en el BOP núm. 172 de 9.9.2005 y publicación complementaria por plazo de 10 días más mediante publicación en el BOP de 16.12.2005, sin que se hayan presentado alegaciones, según consta en certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 11.10.2005.

Durante la tramitación el documento es modificado para incluir los contenidos de los informes sectoriales y de los informes técnicos del Servicio de Urbanismo, las adaptaciones a la nueva legislación promulgada en materia urbanística posterior

a la LOUA y para incluir correcciones por errores de transcripción. Como consecuencia de lo anterior, se someten al Pleno para su aprobación los sucesivos documentos. Constan en el expediente certificados de la Secretaria del Ayuntamiento sobre sucesivos acuerdos de Aprobación Provisional del documento de Plan General y documentación complementaria adoptados por el Pleno en sesiones celebradas el 23 de marzo de 2006, 29 de diciembre de 2006, 23 de febrero de 2007, 31 de octubre de 2007, 28 de marzo de 2008. Por considerar que introducen modificaciones sustanciales, se someten a trámite de información pública por plazo de un mes (30 días) mediante publicación en el BOP, prensa y tablón de anuncios del Ayuntamiento los documentos aprobados el 23.3.2006 y el 23.2.2007, sin que se hayan presentado alegaciones.

- Finalmente, consta certificado de la Secretaria del Ayuntamiento sobre el acuerdo de Aprobación Provisional del Documento Único del Plan General de Ordenación Urbanística adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 7 de julio de 2008 manifestando que no está afectado por cambios sustanciales que obliguen a nueva información pública. Este documento se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su resolución definitiva.

- 2.2. Obran en el expediente informes emitidos por los servicios y órganos competentes del Ayuntamiento.

#### Cuarto. Informes sectoriales.

a) Declaración de Impacto Ambiental que emite la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente que estima viable, a los solos efectos ambientales, la propuesta de revisión de las NNSS condicionada al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras previstas en el E.I.A. y a las determinaciones especificadas en la propia Declaración (31.3.2004).

b) Informe emitido por el Departamento de Aguas en relación con el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y documentación adjunta al mismo a efectos de su incorporación al PGOU ya que existen en el término municipal dos puntos de riesgo de inundación localizados en el núcleo de la Cañada del Real Tesoro: Arroyo la Zorrera y Río Guadiaro (19.4.2004).

c) Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes favorable a las NNSS en lo relativo a las carreteras de titularidad autonómica: A-373 y MA-512 de A-369 a El Colmenar (23.9.2004).

d) Informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua sobre el Plan General de Ordenación Urbana (21.3.2006), cauces y recursos hídricos, indicando:

- Núcleo principal de Cortes de la Frontera, no se objeta al planeamiento propuesto teniendo en cuenta que se deberá respetar el dominio público hidráulico y la inedificabilidad y paso por zonas de servidumbre de los cauces de dominio público.

- Núcleo de la Cañada del Real Tesoro, suelos inundables por lo que su uso se ajustará a lo establecido en la normativa y toda actuación deberá ser autorizada. Si se acometieran las actuaciones propuestas en el Estudio Previo de inundaciones en el río Guadiaro, t.m. de Cortes de la Frontera quedarían exentas de esta restricción las zonas que dejen de ser inundables.

- Núcleo El Colmenar, no se objeta a la propuesta de ordenación a excepción de la parcela destinada a EDAR donde no se autoriza ninguna actuación y para lo que habrá que aportar en su día los estudios y proyectos pertinentes.

Recursos hídricos: comporta nuevas demandas de recursos hídricos. El t.m. de Cortes en el ámbito de la Cuenca Mediterránea Andaluza se encuentra ubicado en el subsistema I-2 sin restricciones para los recursos hídricos.

e) Informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura favorable al documento del PGOU una vez subsanadas las deficiencias expuestas en informes anteriores relativas al Catálogo y al patrimonio arqueológico y etnográfico (6.2.2007).

f) Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente indicando que el documento denominado «Anejo Complementario del Documento de Aprobación Definitiva del PGOU», presentado en dicha Delegación Provincial, se adapta adecuadamente a las determinaciones del PORN y del PRUG del Parque Natural Los Alcornocales publicado en el BOJA núm. 88, de 5.6.04, Decreto 87/2004.

g) Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente indicando que el documento denominado «Anejo Complementario del Documento de Aprobación Definitiva del PGOU», presentado en dicha Delegación Provincial, se adapta adecuadamente a las determinaciones del Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el PORN y del PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### I. Procedimiento.

El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Cortes de la Frontera, se aprueba inicialmente el 6 de junio de 2002, con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA De conformidad con la Disposición transitoria cuarta apartado 3 de la LOUA, que regula los planes e instrumentos en curso de aprobación, «los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento».

La legislación de aplicación en ese momento es la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y de ordenación urbana de Andalucía (BOJA núm. 73, de 26.6.1997; BOE núm. 161, de 7.7.1997), asumiendo la C.A. de Andalucía el contenido de los artículos y disposiciones del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio que se citan en la misma. En consecuencia, para la tramitación del expediente de Plan General de Ordenación Urbanística de Cortes de la Frontera, se estará al procedimiento dispuesto en la Ley 1/1997 (TRLS 92) y a lo establecido en el apartado 2 de esta disposición transitoria cuarta según el cual las determinaciones de estos Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística, deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución y a las disposiciones de inmediata aplicación (Disposición transitoria primera de la LOUA).

En este sentido, el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y la tramitación del Plan General queda establecido en el artículo 114 del TRLS de 1992 y en los artículos 127 y ss. del Reglamento de Planeamiento que regulan las tramitaciones de los instrumentos de planeamiento general.

Dicho esto, con relación a la tramitación seguida en el expediente, en ocasiones remite al procedimiento establecido en la LOUA para la tramitación de los instrumentos de planeamiento. Son válidos los actos administrativos seguidos en tal sentido ya que cumplen los requisitos necesarios (conservación de actos). Cabe señalar que el procedimiento establecido en el TRLS y en la LOUA es coincidente en cuanto a los siguientes trámites:

- Aprobación inicial.
- Información pública.

- Informes sectoriales.
- Aprobación provisional.
- Nueva información pública en caso de modificaciones sustanciales.

Por el Ayuntamiento de Cortes de la Frontera se han seguido los trámites que establece el TRLS/92 de aplicación (Antecedente Tercero). El procedimiento establecido en el artículo 32 de la LOUA no es de aplicación para la tramitación y aprobación de los planes que tuvieran aprobación inicial en el momento de la entrada en vigor de dicha Ley, por lo que no son exigibles determinados trámites en la tramitación del presente PGOU.

Respecto al plazo para resolver, el artículo 114.3 TRLS 1992 establece que la aprobación definitiva de los planes generales se entenderá producida por el transcurso de seis meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente para resolver.

#### II. Competencias.

La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que nos ocupa, Plan General de Ordenación Urbanística de un municipio que no supera los 100.000 habitantes, corresponde a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B) a) LOUA

Iniciado el procedimiento para su aprobación con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 220/2006, es de aplicación dicha norma de acuerdo con la Disposición transitoria única apartado 1. No es de aplicación al PGOU en tramitación la salvedad prevista en la Disposición derogatoria única por no concurrir ninguno de los supuestos.

Por Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, se crea la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. El artículo 9 del citado Decreto atribuye a dicha Consejería las competencias que venía ejerciendo la Consejería de Obras Públicas y Transportes en materia de urbanismo, quedando adscritas a aquella las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según dispone el artículo 2.4 del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

#### III. Valoración.

El Plan General de Ordenación Urbanística, documento único aprobado provisionalmente el 7 de julio de 2008 y diligenciado, tiene el siguiente contenido:

##### INFORMACIÓN.

- Documento núm. 1. Memoria Informativa.
- Documento núm. 2. Planos de Información.

##### ORDENACIÓN.

- Documento núm. 3. Memoria Justificativa.
- Documento núm. 4. Planos de Ordenación.
- Documento núm. 5. Normas Urbanísticas: Tomo I y Tomo II.
- Documento núm. 6. Plan de Etapas.
- Documento núm. 7. Estudio Económico Financiero.
- Documento núm. 8. Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico Arquitectónico.

##### ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

- Documento núm. 9. Estudio de Impacto Ambiental-Memoria-Planos de Información y Análisis.

#### A) Informe técnico.

##### A.1. Caracterización territorial del municipio.

El municipio de Cortes de la Frontera está situado en el extremo suroccidental de la provincia de Málaga, en la co-

marca de la Serranía de Ronda la cual queda integrada, según el POT, en la unidad territorial denominada Serranías de Cádiz y Ronda. Tal unidad se caracteriza por presentar importantes valores forestales y naturales. De hecho gran parte del término municipal de Cortes de la Frontera está incluido en los Parques Naturales de la Sierra de Grazalema y de Los Alcornocales. Asimismo se localizan en el municipio el monumento natural del Cañón de las Buitreras y tres Complejos Serranos de Interés Ambiental protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Málaga.

El nivel de accesibilidad del municipio, al igual que el resto de la comarca, es bajo debido a su localización en el extremo occidental de la Serranía de Ronda, en una posición muy alejada de los principales ejes viarios y de la capital provincial. No obstante cuenta con dos estaciones de la línea de ferrocarril Algeciras-Bobadilla. Las carreteras que le dan acceso son la A-373 y la MA-8301.

Su sistema de asentamientos urbanos está configurado por un núcleo principal que es Cortes de la Frontera y dos núcleos secundarios que son El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística el municipio tenía en el año 2007 una población total de 3.738 habitantes distribuidos en los tres núcleos urbanos de la siguiente manera:

- Cortes de la Frontera: 2.562 habitantes.
- El Colmenar: 646 habitantes.
- Cañada del Real Tesoro: 505 habitantes.

#### A.2. Adecuación del PGOU a las determinaciones de los planes de ordenación del territorio.

El PGOU no ha sido objeto del informe de incidencia territorial previsto en la Disposición Adicional Octava de la LOUA por haberse aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005 que añadió dicha Disposición. No obstante, conforme a lo establecido en el art. 9 de la LOUA, debe valorarse si el PGOU opta por un modelo de ordenación que asegure su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio. En este sentido debe señalarse que el municipio de Cortes de la Frontera no se encuentra afectado por ningún Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional si bien debe adecuarse al modelo territorial propuesto por el POT.

Según el Modelo Territorial propuesto por el POT la unidad territorial de las Serranías de Cádiz y Ronda constituye un ámbito organizado por las ciudades medias interiores de Ronda, Arcos de la Frontera y Ubrique. Se trata de un ámbito rural caracterizado por su baja densidad y accesibilidad para el que el POT propone un modelo de localización y gestión de las dotaciones de servicios y equipamientos adaptados a dichas condiciones, aprovechando las oportunidades que ofrecen las ciudades medias identificadas. En relación con ello se considera que las propuestas del PGOU no inciden negativamente en dicho modelo.

Por otra parte el PGOU propone un modelo urbano que es conforme con el modelo de ciudad compacta establecido en el POT y unos crecimientos de suelo urbanizable y de población para los próximos ocho años que cumplen los límites máximos establecidos con carácter general en el art. 45 de dicho Plan conforme a los criterios establecidos en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008.

A tales efectos debe señalarse que el PGOU no prevé suelo urbanizable no sectorizado sino que establece un Plan de Etapas para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado en dos fases: en la primera fase, de ocho años, se incluyen dos sectores y en la segunda fase, cuyo desarrollo se condiciona a la ejecución de la primera, se incluyen ocho sectores.

CRECIMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE Y DE LA POBLACIÓN PROPUESTOS EN EL PGOU PARA LOS PRÓXIMOS OCHO AÑOS		LÍMITES DE CRECIMIENTO EN OCHO AÑOS SEGÚN POTD Y DECRETO 11/2008	
		SUELO URBANIZABLE	POBLACIÓN
Porcentaje de suelo urbanizable propuesto por el PGOU para los próximos ocho años (excluyendo suelo industrial) respecto al suelo urbano existente	10 %	40 % del suelo urbano existente (excluyendo el suelo industrial propuesto)	
Porcentaje del crecimiento de población previsto para los próximos ocho años respecto a la población existente* teniendo en cuenta el número de habitantes por vivienda que resulta de los datos del PGOU (1,85 hab./viv.) y la capacidad residencial prevista por el PGOU.	30 %		50 % (Disposición Adicional Segunda Decreto 11/2008)
Porcentaje del crecimiento de población previsto para los próximos ocho años respecto a la población existente* según el tamaño medio del hogar determinado por el Instituto Nacional de Estadística para el municipio de Cortes de la Frontera (2,8 hab./hog.) y la capacidad residencial prevista por el PGOU.	46 %		

\* La Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008 establece que la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá al dato de población existente al momento de la aprobación definitiva de cada PGOU. No obstante, al no estar disponible dicho dato, se ha utilizado el de población existente en el año 2007 según el Instituto Nacional de Estadística: 3.738 hab.

La ejecución de todo el suelo incluido en la segunda fase supondría en su momento un crecimiento aproximado del 14% de suelo urbanizable respecto al suelo urbano y un 34% respecto a la población que puede existir entonces.

#### A.3. Valoración de la ordenación urbanística propuesta.

Debido a su situación, caracterización territorial y moderado crecimiento urbanístico, el municipio de Cortes de la Frontera no presenta tensiones urbanísticas importantes siendo uno de los objetivos del PGOU redelimitar los sectores de suelo urbano y urbanizable previstos en las Normas Subsidiarias vigentes, de forma más acorde con la estructura de la propiedad existente, con la finalidad de facilitar su gestión y desarrollo.

En general se considera que el PGOU se adecúa a los fines y objetivos de la actividad urbanística previstos en la LOUA Así los nuevos desarrollos urbanos propuestos se integran adecuadamente en la estructura urbana ya consolidada, completando su ordenación estructural, de tal forma que el PGOU no altera el modelo de asentamientos urbanos compactos existente. Asimismo la propuesta de ordenación prevé la distribución de las dotaciones y equipamientos entre cada uno de los tres núcleos urbanos existentes y dispone el suelo suficiente para garantizar a medio y largo plazo el crecimiento urbano de dichos núcleos. Para ello el PGOU delimita 16 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado de uso residencial que tienen capacidad para 284 nuevas viviendas y 10 sectores de suelo urbanizable de uso residencial que tienen capacidad para 991 viviendas. Además prevé para usos industriales dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado que suman una superficie de 3,3026 Has. y un sector de suelo urbanizable con una superficie de 2,0923 Has.

La superficie destinada a sistema general de espacios libres es de 12.240 m<sup>2</sup> a los que hay que unir 15.796 m<sup>2</sup> existentes. De ello resulta una proporción mínima de 5 m<sup>2</sup> por habitante de espacios libres incluidos en sistemas generales, una vez que se desarrolle todo el suelo residencial previsto.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones relativas a las reservas de los terrenos destinados a viviendas protegidas, que se exigen en el art. 10.1.A) b) de la LOUA, el PGOU establece la obligación de reservar dichos terrenos en cada área o sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso residencial y, además, destina íntegramente

la unidad de ejecución UE-ED-3 a viviendas de protección pública.

Por otra parte el Plan protege adecuadamente, clasificándolos como suelo no urbanizable, los terrenos que, conforme a lo dispuesto en la LOUA, deben preservarse del proceso de urbanización. No obstante se hacen las siguientes observaciones respecto a la regulación del suelo no urbanizable:

- Pueden existir algunas dudas de interpretación al aplicar las condiciones de implantación de las construcciones e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable que se regulan en los artículos 259 y 260 con respecto a las establecidas en los artículos que regulan de forma específica cada una de dichas construcciones o instalaciones.

- La superficie mínima para poder implantar establecimientos hoteleros rurales ha de ser 3 ha conforme a lo dispuesto en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

#### A.4. Conclusión.

El PGOU cumple, con carácter general, las determinaciones que le resultan de aplicación conforme a la legislación urbanística vigente si bien se hacen las siguientes observaciones:

- Las determinaciones establecidas en los artículos 259 y 260 respecto de las condiciones de implantación de las construcciones e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable se aplicarán en coherencia con las ya establecidas en los artículos que regulan de forma específica cada una de dichas construcciones o instalaciones, prevaleciendo en caso de duda estas últimas.

- La superficie mínima para poder implantar establecimientos hoteleros rurales en suelo no urbanizable será 3 Has. conforme a lo dispuesto en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

En todo caso, teniendo en cuenta el largo proceso de tramitación del Plan, cuya redacción se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, y las continuas correcciones realizadas en el mismo, cualquier determinación que pueda resultar contradictoria con los preceptos de la LOUA será inaplicable.

B) Desde el punto de vista del procedimiento y documentación aportada, el expediente se considera completo.

C) Expuestas las consideraciones anteriores, en las deliberaciones previas a la resolución (constan en acta) y respecto al Plan de Etapas establecido por el PGOU para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado en dos fases, se manifiesta lo siguiente:

No es posible mantener la previsión contenida en el Plan de Etapas respecto a la clasificación como suelo urbanizable sectorizado de los sectores a desarrollar en la segunda fase (transcurridos ocho años) los cuales quedarán clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, con las determinaciones contenidas en el artículo 10.1.A) e) de la LOUA

Como consecuencia de lo anterior, es necesario que el Ayuntamiento revise la categoría de los suelos urbanizables de los sectores previstos para la segunda fase y redacte un documento complementario incluyendo para estos suelos las determinaciones contenidas en el artículo 10.1.A) e) de la LOUA (suelo urbanizable no sectorizado) que, una vez aprobado por el Pleno municipal, sea remitido a esta Comisión para su aprobación definitiva.

Previa ponencia y deliberaciones, vistas la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente de manera parcial, en los términos del artículo 33.2.c) de la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística de Cortes de la Frontera (Málaga), según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 7 de julio de 2008 (diligenciado), suspendiendo las determinaciones relativas al suelo urbanizable sectorizado previsto para la segunda fase del Plan de Etapas conforme a las deliberaciones contenidas en el Fundamento de Derecho III.C), debiendo el Ayuntamiento revisar la categoría de estos suelos y redactar un documento complementario incluyendo para estos suelos las determinaciones contenidas en el artículo 10.1.A) e) de la LOUA (suelo urbanizable no sectorizado) que, una vez aprobado por el Pleno municipal, sea remitido a esta Comisión para su aprobación definitiva.

Todo ello con las especificaciones, indicaciones y medidas correctoras contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental y en los informes sectoriales emitidos.

2.º Hacer constar expresamente que teniendo en cuenta el largo proceso de tramitación del Plan, iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, y las continuas correcciones realizadas en el mismo, cualquier determinación que pueda resultar contradictoria con los preceptos de la LOUA será inaplicable.

3.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cortes de la Frontera y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra el presente Acuerdo, podrán interponerse los siguientes recursos:

a) Contra los contenidos del presente Acuerdo que han sido objeto de aprobación definitiva, y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, o en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con los artículos 14 y 46 de la Ley 29/1998, de

13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

b) Contra los contenidos del presente Acuerdo que han sido objeto de suspensión, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y el artículo 24 apartados 2 y 4 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre; ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones públicas. Málaga, 28 de julio de 2008.- La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección de Urbanismo, Por delegación, Orden de 5 de junio de 2008 (BOJA núm. 117, de 13.6.2008). Fdo. Josefa López Pérez.

#### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE CORTES DE LA FRONTERA (MÁLAGA)

#### ANEXO II NORMAS URBANÍSTICAS

#### Í N D I C E

#### I. NORMATIVA GENERAL

#### TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### CAPÍTULO I. NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

- Artículo 1. Documentación.
- Artículo 2. Naturaleza jurídica.
- Artículo 3. Marco legal.
- Artículo 4. Ámbito territorial.
- Artículo 5. Vigencia.
- Artículo 6. Obligatoriedad e interpretación.
- Artículo 7. Revisión.
- Artículo 8. Modificación.
- Artículo 9. Prelación normativa.
- Artículo 10. Competencia.

#### CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### SECCIÓN 1.ª Clasificación del suelo.

- Artículo 11. Tipos y categorías de suelo.
- Artículo 12. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

#### SECCIÓN 2.ª Estructura general y orgánica del territorio.

- Artículo 13. Elementos fundamentales.
- Artículo 14. Los usos del suelo.
- Artículo 15. Los Sistemas: definición y clasificación.
- Artículo 16. Obtención de suelo para Sistemas.
- Artículo 17. Ejecución de los Sistemas.
- Artículo 18. Obtención de Suelo y Ejecución de Sistemas Locales que afectan a varias Unidades de Ejecución. Infraestructuras y calles.
- Artículo 19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras.
- Artículo 20. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario.
- Artículo 21. Sistema General y Local de Espacios Libres: definición y características.

## SECCIÓN 3.ª Zonificación y calificación.

Artículo 22. Disposiciones generales.  
Artículo 23. Zonificación y Calificación.

## CAPÍTULO III. DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

## SECCIÓN 1.ª Desarrollo.

Artículo 24. Disposiciones de carácter general.  
Artículo 25. Desarrollo obligatorio.  
Artículo 26. Planes Parciales de Ordenación.  
Artículo 27. Planes Especiales.  
Artículo 28. Estudios de Detalle.

## SECCIÓN 2.ª Gestión y Ejecución.

Artículo 29. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.  
Artículo 30. Instrumentos de gestión.  
Artículo 31. Sistema de actuación.  
Artículo 32. Proyectos de Reparcelación.

## SECCIÓN 3.ª Ejecución material.

Artículo 33. Clases de Proyectos.  
Artículo 34. Definición y clases de Proyectos de Urbanización.  
Artículo 35. Contenido de los Proyectos de Urbanización.  
Artículo 36. Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

## SECCIÓN 4.ª Limitaciones.

Artículo 37. Ejercicio de la facultad de edificar.

## CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Artículo 38. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo.  
Artículo 39. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.  
Artículo 40. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos.  
Artículo 41. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.  
Artículo 42. Régimen del Suelo No Urbanizable.  
Artículo 43. El régimen del Suelo Urbanizable.  
Artículo 44. El régimen del Suelo Urbano.  
Artículo 45. Ordenación legal de directa aplicación.  
Artículo 46. Las áreas de reparto y el aprovechamiento.  
Artículo 47. Las parcelaciones.

## CAPÍTULO V. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

## SECCIÓN 1.ª Las licencias urbanísticas.

Artículo 48. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.  
Artículo 49. Actos promovidos por Administraciones.  
Artículo 50. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.  
Artículo 51. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.  
Artículo 52. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.  
Artículo 53. Licencias urbanística disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Artículo 54. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

## SECCIÓN 2.ª Normas Generales.

Artículo 55. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.  
Artículo 56. Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.  
Artículo 57. La Inscripción urbanística.  
Artículo 58. Las inscripciones urbanísticas y sus consecuencias.

## TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

## CAPÍTULO I. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 59. Definiciones.  
Artículo 60. Parcela mínima edificable.  
Artículo 61. Superficie edificable. Profundidad edificable.  
Artículo 62. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hileras.  
Artículo 63. Regulación de las tipologías.  
Artículo 64. Viviendas interiores.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.

Artículo 65. Altura de la edificación.  
Artículo 66. Altura de pisos.  
Artículo 67. Altura libre de pisos.  
Artículo 68. Planta baja.  
Artículo 69. Sótanos.  
Artículo 70. Planta de piso.  
Artículo 71. Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.  
Artículo 72. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.  
Artículo 73. Estructuración de cubiertas y azoteas.  
Artículo 74. Vuelos y pretilas.  
Artículo 75. Patios cerrados.  
Artículo 76. Cubiertas en patios cerrados.  
Artículo 77. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.  
Artículo 78. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

## CAPÍTULO III. OBRAS EN EDIFICIOS.

Artículo 79. Obras sin licencia.  
Artículo 80. Obras en edificios fuera de ordenación.

## CAPÍTULO IV. ORDENANZAS GENERALES DE USO.

Artículo 81. Clasificación.  
Artículo 82. Simultaneidad de usos.  
Artículo 83. Usos principales, complementarios y prohibidos.  
Artículo 84. Residencial. Categorías de viviendas.  
Artículo 85. Terciario.  
Artículo 86. Uso Industrial.  
Artículo 87. Equipamiento Comunitario.  
Artículo 88. Uso Agrícola.  
Artículo 89. Servicios de Infraestructuras y Transportes.  
Artículo 90. Usos no conformes.  
Artículo 91. Usos.  
Artículo 92. Transformación de usos.

## CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo 93. Estética y composición de las edificaciones.  
Artículo 94. Materiales de cubierta.  
Artículo 95. Materiales de fachada.

Artículo 96. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.  
Artículo 97. Retranqueos.  
Artículo 98. Instalaciones en fachadas. Antenas, aires acondicionados e instalaciones de electricidad, telefonía, televisión por cable e instalaciones de energía solar.

## II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

### TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

#### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 99. Definición y delimitación.  
Artículo 100. Zonificación.  
Artículo 101. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.  
Artículo 102. Edificaciones existentes.  
Artículo 103. Nuevas edificaciones.  
Artículo 104. Condiciones de Equipamiento.  
Artículo 105. Aparcamientos obligatorios.

#### CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I-RESIDENCIAL NÚCLEO ANTIGUO.

Artículo 106. Definición y delimitación.  
Artículo 107. Condiciones de uso.  
Artículo 108. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA UNITARIA.

Artículo 109. Definición y delimitación.  
Artículo 110. Condiciones de uso.  
Artículo 111. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA UNITARIA.

Artículo 112. Definición y delimitación.  
Artículo 113. Condiciones de uso.  
Artículo 114. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV-RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Artículo 115. Definición y delimitación.  
Artículo 116. Condiciones de uso.  
Artículo 117. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V-INDUSTRIAL.

Artículo 118. Definición y delimitación.  
Artículo 119. Condiciones de uso.  
Artículo 120. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 121. Definición y delimitación.  
Artículo 122. Condiciones de uso.  
Artículo 123. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO VIII. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII- ESPACIOS LIBRES.

Artículo 124. Definición y delimitación.  
Artículo 125. Condiciones de uso.

Artículo 126. Condiciones de edificación.

### CAPÍTULO IX. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VIII- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 127. Definición. Condiciones de uso y de edificación.

### CAPÍTULO X. RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Artículo 128. Cuadro núm. 2. Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.

### CAPÍTULO XI. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Artículo 129. Definición y clasificación.  
Artículo 130. Unidades de Ejecución.  
Artículo 131. Aprovechamiento susceptible de apropiación, Aprovechamiento Subjetivo y Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución.  
Artículo 132. Unidades de Ejecución UE-ED-1, UE-ED-2, UE-ED-24, UE-ED-5, UE-ED-7, UE-ED-13, UE-ED-17, UE-ED-19 y UE-ED-20.  
Artículo 133. Unidades de Ejecución UE-ED-12, UE-ED-14, UE-ED-15, UE-ED-16, UE-ED-22 y UE-ED-23.  
Artículo 134. Unidad de Ejecución UE-ED-3.  
Artículo 134 bis. Unidades de Ejecución UE-T-8 y UE-ED-10.

### TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

#### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 135. Delimitación del Suelo Urbanizable.

#### CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

##### SECCIÓN 1.ª Condiciones de carácter general.

Artículo 136. División en áreas.

SECCIÓN 2.ª Suelo Urbanizable Ordenado de las Normas Subsidiarias vigentes que se asume como planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Sin ejecutar. Normas específicas para el Sector Residencial Transitorio SRT-9.

Artículo 137. Definición, caracterización y superficie.

Artículo 138. Condiciones de desarrollo y ejecución.

#### CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

##### SECCIÓN 1.ª Condiciones de carácter general.

Artículo 139. División en Zonas y Sectores.  
Artículo 140. Plazos, fijación, incumplimiento.  
Artículo 141. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.  
Artículo 142. Costes de urbanización.  
Artículo 143. Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras. Condiciones para la protección del paisaje y medio natural.  
Artículo 144. Régimen jurídico transitorio.  
Artículo 145. Aprovechamiento de los sectores y cesiones.

##### SECCIÓN 2.ª Normas específicas para los Sectores SR-1 a SR-5, SR-7, SR-8 y SR-11.

Artículo 146. Definición, caracterización y superficie.  
Artículo 147. Objetivos.

Artículo 148. Condiciones de uso.  
 Artículo 149. Nivel de intensidad. Aprovechamiento del sector.  
 Artículo 150. Condiciones de edificación.  
 Artículo 151. Condiciones de las infraestructuras.  
 Artículo 152. Condiciones de desarrollo y ejecución.  
 Artículo 153. Dotaciones mínimas.  
 Artículo 154. Cesiones obligatorias y gratuitas.  
 Artículo 155. Ordenación.

#### SECCIÓN 3.ª Normas específicas para los Sectores SR-6 y SR-11.

Artículo 156. Definición, caracterización y superficie.  
 Artículo 157. Objetivos.  
 Artículo 158. Condiciones de uso.  
 Artículo 159. Nivel de intensidad. Aprovechamiento del sector.  
 Artículo 160. Condiciones de edificación.  
 Artículo 161. Condiciones de las infraestructuras.  
 Artículo 162. Condiciones de desarrollo y ejecución.  
 Artículo 163. Dotaciones mínimas.  
 Artículo 164. Cesiones obligatorias y gratuitas.  
 Artículo 165. Ordenación.

#### SECCIÓN 4.ª Normas específicas para el Sector industrial SI-1.

Artículo 166. Definición, caracterización y superficie.  
 Artículo 167. Objetivos.  
 Artículo 168. Condiciones de uso.  
 Artículo 169. Nivel de intensidad. Aprovechamiento del sector.  
 Artículo 170. Condiciones de edificación.  
 Artículo 171. Condiciones de las infraestructuras.  
 Artículo 172. Condiciones de desarrollo y ejecución.  
 Artículo 173. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.  
 Artículo 174. Condiciones estéticas y de composición.  
 Artículo 175. Ordenación.

#### SECCIÓN 5.ª Resumen de las normas específicas en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 176. Cuadro núm. 3. Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbanizable. Núcleo urbano de Cortes de la Frontera.

### TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES.

Artículo 177. Definición y ámbito de aplicación.  
 Artículo 178. Categorías.  
 Artículo 179. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.  
 Artículo 180. Régimen del Suelo No Urbanizable.  
 Artículo 181. Parcelación urbanística.  
 Artículo 182. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.  
 Artículo 183. Concepto de núcleo de población.  
 Artículo 184. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

#### CAPÍTULO II. CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Artículo 185. Normas de carácter general.  
 Artículo 186. Condiciones de la edificación.  
 Artículo 187. Condición aislada de las edificaciones.  
 Artículo 188. Cierres de fincas.  
 Artículo 189. Condiciones higiénicas.  
 Artículo 190. Condiciones estéticas de la edificación.

#### CAPÍTULO III. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

Artículo 191. Condiciones generales.

#### CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.

Artículo 192. Condiciones Generales. Tipos de usos, actividades y construcciones.  
 Artículo 193. Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.  
 Artículo 194. Clases de usos.  
 Artículo 195. Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros de los núcleos urbanos del Término Municipal de Cortes de la Frontera, El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro.

#### SECCIÓN 1.ª Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

Artículo 196. Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.  
 Artículo 197. Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.  
 Artículo 198. Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

#### SECCIÓN 2.ª Actividades de carácter infraestructural.

Artículo 199. Concepto.  
 Artículo 200. Categoría.

#### SECCIÓN 3.ª Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 201. Concepto y categoría.  
 Artículo 202. Implantación y usos.

#### SECCIÓN 4.ª Viviendas familiares aisladas.

Artículo 203. Vivienda familiar. Concepto y categoría.  
 Artículo 204. La condición de aislada.  
 Artículo 205. Condiciones generales.  
 Artículo 206. Condiciones de emplazamiento.  
 Artículo 207. Condiciones de acceso.  
 Artículo 208. Edificaciones auxiliares.  
 Artículo 209. Condiciones estéticas.  
 Artículo 210. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

#### SECCIÓN 5.ª Industrias.

Artículo 211. Concepto, categorías y autorización.  
 Artículo 212. Industrias. Condiciones particulares de implantación.  
 Artículo 213. Servicios de carretera.  
 Artículo 214. Industrias extractivas.  
 Artículo 215. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.  
 Artículo 216. Gran Industria. Clasificación.  
 Artículo 217. Gran Industria propiamente dicha.  
 Artículo 218. Industrias Peligrosas o Nocivas.  
 Artículo 219. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

#### SECCIÓN 6.ª Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

Artículo 220. Concepto y categoría.  
 Artículo 221. Condiciones generales.

Artículo 222. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

#### CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 223. Áreas en Suelo No Urbanizable.

SECCIÓN 1.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Calificación según el P.O.R.N. Parque Natural Los Alcornocales.

A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Reserva. ZONAS A.

Artículo 224. Caracterización.

Artículo 225. Normas de carácter general y regulación.

Artículo 226. Condiciones de cambio de uso.

Artículo 227. Régimen particular de usos.

B. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Regulación Especial. ZONAS B.

Artículo 228. Caracterización.

Artículo 229. Normas de carácter general y regulación.

Artículo 230. Condiciones de cambio de uso.

Artículo 231. Régimen particular de usos.

C. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Regulación Común. ZONAS C.

Artículo 232. Caracterización.

Artículo 233. Normas de carácter general y regulación.

Artículo 234. Condiciones de cambio de uso.

Artículo 235. Régimen particular de usos.

SECCIÓN 2.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Calificación según el P.O.R.N. Parque Natural Sierra de Grazalema.

D. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Regulación Especial. ZONAS B.

Artículo 236. Caracterización.

Artículo 237. Normas de carácter general y regulación.

Artículo 238. Condiciones de cambio de uso.

Artículo 239. Régimen particular de usos.

E. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Regulación Común. ZONAS C.

Artículo 240. Caracterización.

Artículo 241. Normas de carácter general y regulación.

Artículo 242. Condiciones de cambio de uso.

Artículo 243. Régimen particular de usos.

SECCIÓN 3.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

F. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Monumento Natural «CAÑÓN DE LAS BUITRERAS».

Artículo 244. Caracterización.

Artículo 245. Normas de carácter general.

Artículo 246. Régimen particular de usos.

SECCIÓN 4.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

G. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de VÍAS PECUARIAS.

Artículo 247. Caracterización.

Artículo 248. Normas de carácter general.

SECCIÓN 5.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

H. Suelo No Urbanizable de Especial Protección ARQUEOLÓGICA.

Artículo 249. Caracterización.

Artículo 250. Normas de carácter general y Yacimientos Arqueológicos Catalogados.

SECCIÓN 6.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de MONTES PÚBLICOS.

Artículo 251. Caracterización.

Artículo 252. Normas de carácter general.

Artículo 253. Régimen particular de usos.

SECCIÓN 7.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación territorial y urbanística.

J. Suelo No Urbanizable de Especial Protección COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL.

Artículo 254. Caracterización.

Artículo 255. Normas de carácter general.

Artículo 256. Régimen particular de usos.

SECCIÓN 8.ª Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

K. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. AGRÍCOLA.

Artículo 257. Caracterización y normas generales.

Artículo 258. Régimen particular de usos.

SECCIÓN 9.ª Resumen de la regulación de usos, actividades y construcciones en suelo no urbanizable y de condiciones particulares de implantación de edificaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 259. Regulación de Usos, Actividades y sus construcciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Calificación según el P.O.R.N. Parque Natural Los Alcornocales y el P.O.R.N. Parque Natural Sierra de Grazalema.

Artículo 260. Condiciones particulares de Implantación de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.

#### CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA.

Artículo 261. Definición y delimitación.

Artículo 262. Ámbito, ubicación y regulación de usos.

#### III. NORMAS DE PROTECCIÓN

##### TÍTULO VI. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

#### CAPÍTULO I. SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.

Artículo 263. Suelo afectado por la Protección de Carreteras.

Artículo 264. Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica.

Artículo 265. Actividades Industriales Incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

Artículo 266. Suelo afectado por la Protección de Recursos Hidrológicos.

Artículo 267. Suelo afectado por la Legislación sobre Protección del Medio Ambiente.

Artículo 268. Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.

Artículo 269. Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 11/98 de 24 de Abril General de Telecomunicaciones.

Artículo 270. Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.

#### CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

Artículo 271. Consideración previa.

Artículo 272. Clasificación del Patrimonio.

Artículo 273. Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio Edificado.

Artículo 274. Definición de los tipos de obra.

Artículo 275. Tramitación.

#### IV. PROGRAMA DE DESARROLLO

##### TÍTULO VII. PRIORIDADES Y PLAZOS.

###### CAPÍTULO I. PRIORIDADES Y PLAZOS.

Artículo 276. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 277. Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

Artículo 278. Plazos.

#### V. OTRAS DETERMINACIONES

##### TÍTULO VIII. DISPOSICIONES GENERALES.

###### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 279. Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

Artículo 280. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

Artículo 281. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

###### CAPÍTULO II. MEDIDAS DE CORRECCIÓN, PROTECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 282. Medidas correctoras y de protección.

ANEJO NÚM. 1. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RT2 (SECTOR SRT-9 EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA).

ANEJO NÚM. 2. ANEJO DE SUBSANACIONES AL OBJETO DE CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES.

#### I. NORMATIVA GENERAL

##### TÍTULO I DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

###### CAPÍTULO I. NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Artículo 1. Documentación.  
El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene los siguientes documentos:

- Núm. 1. Memoria Informativa.
- Núm. 2. Planos de Información.
- Núm. 3. Memoria Justificativa.
- Núm. 4. Planos de Ordenación.
- Núm. 5. Normas Urbanísticas.
- Núm. 6. Plan de Etapas.
- Núm. 7. Estudio Económico Financiero.
- Núm. 8. Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico-Arquitectónico.
- Núm. 9. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística constituye el instrumento de ordenación integral que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Artículo 3. Marco legal. Legislación Urbanística vigente.

a) Marco Legal.

El Plan General de Ordenación Urbanística es un instrumento que goza de rango reglamentario, cuya definición legal viene recogida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 8 a 10.

b) Legislación Urbanística Vigente.

b.1) Legislación Estatal vigente en materia de Régimen del Suelo y Valoraciones:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, reformada por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio.

- Artículos vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ley 1/2006, de 16 de Mayo, de modificación de la Ley 7/2002.

b.2) Legislación Autonómica vigente en materia de Ordenación Territorial:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ordenación del Urbanística de Andalucía.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- Orden de 18 de marzo de 2003, por la que se mantiene la vigencia, de forma transitoria de las resoluciones de delegación de competencias urbanísticas en los Ayuntamientos, en desarrollo del Decreto 77/1994, de 5 de abril.

- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

- Decreto 149/2003, de 10 de junio por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.

- Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### Artículo 4. Ámbito territorial.

El presente Plan General abarca todo el territorio comprendido en el término municipal de Cortes de la Frontera, siendo éste, por tanto, su ámbito de aplicación.

#### Artículo 5. Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 35.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en el BOP.

La vigencia del plan es indefinida, ello sin perjuicio de las innovaciones que para mejorar su contenido se puedan introducir y de los supuestos de suspensión de su vigencia previstos por la legislación urbanística.

La innovación de la ordenación establecida por el Plan General se podrá llevar a cabo mediante su Revisión o Modificación.

#### Artículo 6. Obligatoriedad e interpretación.

##### 1. Obligatoriedad:

a) El presente Plan General de Ordenación Urbanística obliga a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración pública, que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Cortes de la Frontera, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan General de Ordenación Urbanística y demás disposiciones municipales.

Cuando concurren los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previene la Legislación del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

##### 2. Interpretación:

Las prescripciones de este Plan General de Ordenación Urbanística se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

#### Artículo 7. Revisión.

El concepto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su procedencia, se explicita en el artículo 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Serán causa de Revisión con carácter no excluyente los siguientes supuestos o circunstancias:

- Cambios generales de la clasificación del suelo.
- Cambios generales de la red viaria.

- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.

- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etc.

- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano y Urbanizable.

- Agotamiento del 100% del Suelo Urbano y Urbanizable Industrial.

- Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

#### Artículo 8. Modificación.

El concepto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su procedencia, se explicita en el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Constituye Modificación la alteración de las determinaciones del Plan General no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía (art. 36.2.c) 2.ª de la LOUA).
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso se necesitará la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

#### Artículo 9. Prelación Normativa.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbanística, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

a) La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

b) Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000, y ésta sobre la 1/20.000.

Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre los de Información.

c) Catálogo: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del Plan

General de Ordenación Urbanística, a excepción de las propias Normas Urbanísticas.

d) Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Cortes de la Frontera. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General de Ordenación Urbanística, para todo lo que en ellas se regula.

e) Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios, que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística.

#### Artículo 10. Competencia.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 31 «Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento» las competencias para la formulación y aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística, son las que se especifican en el citado artículo.

### CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Sección 1.ª Clasificación del suelo

#### Artículo 11. Tipos y categorías de suelo.

El territorio del término municipal de Cortes de la Frontera, se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 44. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, núm. 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio», escala 1/20.000; y núm. 1-COR «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo», escala 1/5.000.

Artículo 12. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano, el Plan General de Ordenación Urbanística define la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 45, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelos destinados a:

- a) Viales.
- b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación, para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables.

Asimismo, el Plan General subclasifica este suelo como «Suelo Urbano Consolidado» y «Suelo Urbano No Consolidado».

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/1.000 y 1/2.000 en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos.

2. En el Suelo Urbanizable, las Normas determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establecen a través de la calificación del suelo, división y zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad. En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc. resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con estas Normas (...).

3. En Suelo No Urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

El Plan General de Ordenación Urbanística subclasifica el Suelo No Urbanizable de Cortes de la Frontera en tres grandes áreas que son las siguientes:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

#### Sección 2.ª Estructura general y orgánica del territorio

#### Artículo 13. Elementos fundamentales.

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del territorio son los grafados en el Plano núm. 1 de Ordenación, en el que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado, se han establecido:

- a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.
- b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

#### Artículo 14. Los usos del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística regula los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisibles en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 15. Los Sistemas: definición y clasificación.

Constituyen los Sistemas aquellos elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación 1-T y 2-COR, los Sistemas de: Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Comunitario, Instalaciones e Infraestructuras.

#### Artículo 16. Obtención de suelo para Sistemas.

El suelo necesario para la ejecución de Sistemas Locales y Sistemas Generales se obtendrá según se establece en los artículos que se detallan y consecuentes de la LOUA:

- Artículo 51 «Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes» 1.B), 1.C), 1.D).
- Artículo 54 «Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado», punto 2.a.
- Artículo 55 «Régimen del Suelo Urbano No Consolidado». Puntos 1. 2.A).
- Artículo 139 «Formas de obtención del Suelo y de ejecución». Punto 1.a) .

#### Artículo 17. Ejecución de los Sistemas.

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los Estudios de Detalle de las correspondientes Unidades de Ejecución y Planes Parciales o mediante proyectos específicos, que determinen su ejecución con la suficiente precisión, sino fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en la Unidad de Ejecución o un Plan Parcial.

Artículo 18. Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales que afectan a varias Unidades de Ejecución. Infraestructuras y calles.

#### A. Sistemas locales de infraestructuras de enlace exterior:

1. La ejecución de dichos sistemas tendrá, a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación

Urbanística, el carácter legal de Utilidad Pública e Interés Social y la Necesidad de ocupación, al estar prevista y definida, como necesaria su realización en la ordenación establecida por el planeamiento general.

2. El suelo se obtendrá por el sistema de expropiación, el cual gozará de las prerrogativas indicadas en el punto anterior.

3. La ejecución se realizará por todos los propietarios de las Unidades de Ejecución afectadas de acuerdo con las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Se podrán fijar compromisos de gestión para la realización de las infraestructuras entre los propietarios afectados y la Administración.

4. En caso de actuación independiente por parte de una Unidad de Ejecución de los afectados, la ejecución se realizará por el propietario de la Unidad actuante, quedando de su propiedad, tanto el suelo, como la infraestructura. Ambos de entregarán de manera gratuita al Ayuntamiento, cuando éste reciba la urbanización de la Unidad.

En este caso el Ayuntamiento podrá:

a) Acordar la disminución de la carga económica de la urbanización y de las infraestructuras de conexión, mediante los acuerdos pertinentes con el propietario actuante.

b) Repercutir el valor de la obra realizada a los propietarios de las Unidades de Ejecución beneficiadas, cuando éstos pretendan desarrollarlas y hacer uso de la infraestructura de enlace exterior construida por el otro propietario en el interior o exterior de sus Unidades de Ejecución.

#### B. Calles que delimitan Unidades de Ejecución:

Cuando la delimitación de dos Unidades de Ejecución coincida con el eje de una calle, el propietario actuante ejecutará la mitad de la calle, con un ancho mínimo de 5 metros, incluidas las infraestructuras y la pavimentación.

Artículo 19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras.

##### a) Sistema General de Comunicaciones:

1. Es el constituido por las vías de tráfico intenso, que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.

2. Se incluyen en este Sistema General la red de carreteras: Nacional, Autonómica, Provincial y Local.

##### b) Sistema General de Infraestructuras:

1. Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

- Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.
- Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales (EDAR).
- Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.
- Antenas emisoras de comunicaciones radioeléctricas, repetidores y antenas de televisión.

2. Sistema General de Infraestructuras en Suelo No Urbanizable.

El saneamiento de los núcleos de población se produce a través de redes municipales que vierten directamente sin depurar. Se hace necesaria la construcción de dos estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) que solucionen el problema de vertido de los tres núcleos.

Una EDAR estaría ubicada en La Cañada del Real Tesoro unificando los vertidos para los núcleos de Cortes de la Frontera y La Cañada del Real Tesoro y una segunda para el núcleo El Colmenar.

Artículo 20. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario.

1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento Comunitario todos y cada uno de los equipamientos existentes, señalados en los Plano de Ordenación núm. 3-COR.

Se considera, asimismo, integrante del Sistema General de Equipamiento Comunitario el nuevo I.E.S., previsto en este PGOU y actualmente en funcionamiento.

El resto de los equipamientos previstos, conforman el Sistema Local de Estructura General y quedarán, asimismo, incluidos en el Sistema General de Equipamientos Comunitarios, una vez ejecutados y consolidados su edificación y uso.

2. Usos admitidos:

a) Docente: Centros docentes para Educación Infantil, Primaria, E.S.O., Educación Especial, Formación Profesional y Bachillerato.

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios etc.

c) Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general etc.

d) Cultural: Biblioteca y centros culturales etc.

e) Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.

f) Institucional: Ayuntamiento, Juzgado y Otras Edificaciones Públicas etc.

g) Servicios Técnicos: Mercados, Lonjas, Ferias, Mataderos, Cementerio, Servicio de Extinción de Incendios, Almacenes y Depósitos Municipales etc.

h) Religioso: Iglesias, Conventos, Ermitas etc.

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en el Plano núm. 3-COR de Ordenación, se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en función o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se registrarán preferentemente por los correspondientes a esta zona.

4. Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable:

En el municipio de Cortes de la Frontera, no se prevé ninguna instalación de estas características.

Artículo 21. Sistema General y Local de Espacios Libres: definición y características.

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica

deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

### 3. Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano:

En el Suelo Urbano de Cortes de la Frontera, se reservan los siguientes Espacios Libres, como Sistema General de Espacios Libres, con las siguientes características que se detallan:

#### A) Denominación: Parque Las Camaretas.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

- Situación: Sur del núcleo de Cortes de la Frontera, junto al campo de fútbol.

- Superficie estimada: 6.987 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de uso:

#### I. Usos permitidos:

Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Sociorecreativas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio Libre de que se trate. Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centros de transformación, etc.

II. Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación:

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

#### B) Denominación: Parque Infantil.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

- Situación: Centro del Casco urbano, entre calle Ntra. Sra. del Rosario y San Antonio.

- Superficie estimada: 3.073 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de uso:

#### I. Usos permitidos:

Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Sociorecreativas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio Libre de que se trate. Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centros de transformación, etc.

II. Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación:

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

#### C) Denominación: Ampliación Las Camaretas.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

- Situación: Este del núcleo urbano, en la Avenida del Progreso.

- Superficie estimada: 12.240 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de uso:

#### I. Usos permitidos:

Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Sociorecreativas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio Libre de que se trate. Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centros de transformación, etc.

II. Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación:

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

4. Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable:

En el término municipal de Cortes de la Frontera no se prevé ningún Espacio Libre de Sistema General, además de los ya descritos en Suelo Urbano.

### 5. Sistema local en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable:

El resto de los espacios libres que se establecen no conforman el Sistema General.

## Sección 3.ª Zonificación y Calificación

### Artículo 22. Disposiciones generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos, en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales una calificación según Zonas.

Esta calificación del suelo en Zonas se formula de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las Zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

### Artículo 23. Zonificación y Calificación.

Las Zonas del Plan General de Ordenación Urbanística comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

#### 1. Suelo Urbano:

- Zona I. Residencial Núcleo Antiguo.
- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
- Zona III. Residencial Unifamiliar Aislada.
- Zona IV. Residencial Plurifamiliar.
- Zona V. Industrial.
- Zona VI. Equipamiento comunitario.
- Zona VII. Espacios Libres.
- Zona VIII. Viviendas de Protección Pública.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en los Planos de Ordenación núm. 2-COR, 1-COL y 1-CAN.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica, que corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas.

#### 2. Suelo Urbanizable:

##### a) Zonificación:

El Suelo Urbanizable se ha dividido en tres Zonas Residenciales y una Zona Industrial. Se enumeran y denominan

de forma idéntica a las zonas equivalentes en Suelo Urbano, a excepción de la IX - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada Intensiva y la Zona PP-RT-2 Residencial.

b) Suelo Urbanizable Ordenado:

- Zona PP-RT-2. Residencial (Sector SRT-9).

c) Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Zona IX. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada Intensiva (Sectores Residenciales SR-8, (...)).

- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria (Sector Residencial SR-10, (...)).

- Zona V. Industrial (Sector Industrial SI-1).

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas.

3. Suelo No Urbanizable:

3.1. No se podrán realizar otros edificios e instalaciones, que los destinados a las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3.2. Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural. Asimismo, se permitirán edificaciones unifamiliares aisladas, siempre que se ubiquen en aquellos lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

3.3. En ningún caso, se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos que den lugar a la formación de núcleos de población.

3.4. Conforme el art. 7.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico: «Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca» sin perjuicio de lo establecido en el art. 8 del R.D.P.H. Asimismo, el art. 9.3 del R.D.P.H. establece: «La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas».

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regulan por el Título V de estas Normas.

### CAPÍTULO III. DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

#### Sección 1.ª Desarrollo

Artículo 24. Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los Reglamentos y en este Plan General, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo 25. Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbaniza-

ble; y mediante Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, según se define en cada caso, las Unidades de Ejecución que se delimiten por las presentes Normas en Suelo Urbano. En caso de respeto estricto de las determinaciones establecidas en este Plan General de Ordenación Urbanística, no es preciso el desarrollo mediante Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución correspondiente de las definidas en este Plan General de Ordenación Urbanística, manteniéndose la Unidad de Ejecución, el reparto de cargas y beneficios, así como el proyecto de compensación y proyectos subsiguientes; teniéndose que justificar que la aplicación práctica de esta normativa no suponga una trasgresión del contenido que la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 15 atribuye a este instrumento de planeamiento.

2. Los Proyectos de Reparcelación o de Compensación podrán referirse a Unidades de Suelo Urbano, exteriores a Unidades de Ejecución, que requieran dicho desarrollo. En todo caso será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación o de Compensación para la ejecución de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o de un Sector en Suelo Urbanizable.

3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrado su necesidad o conveniencia.

Artículo 26. Planes Parciales de Ordenación.

Su contenido se detalla en el artículo 13 «Planes Parciales de Ordenación» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 27. Planes Especiales.

Su contenido se detalla en el artículo 14 «Planes Especiales de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía».

Artículo 28. Estudios de Detalle.

Su contenido figura en el artículo 15 «Estudios de Detalle» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Sección 2.ª Gestión y Ejecución

Artículo 29. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable y, en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Será obligatoria la delimitación de una Unidad de Ejecución cuando se pretenda edificar en un terreno que no sea solar o que no pueda llegar a serlo, simplemente con la realización de la urbanización.

Artículo 30. Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión a aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión algunos de los sistemas de actuación definidos en la Legislación Urbanística vigente, así como los Proyectos de Reparcelación.

Artículo 31. Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en la Legislación Urbanística vigente, en este Plan General de Orde-

nación Urbanística o que se acuerde con posterioridad por la Administración.

El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en la Unidad de Ejecución correspondiente.

#### Artículo 32. Proyectos de Reparcelación.

La Reparcelación tiene por objeto distribuir, justamente, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, en especial el que corresponda al Ayuntamiento, conforme al propio plan.

Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución, para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

### Sección 3.ª Ejecución material

#### Artículo 33. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De Urbanización.
- b) De Parcelación.
- c) De Edificación.

#### Artículo 34. Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General de Ordenación Urbanística, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

Los restantes proyectos de urbanización, se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

#### Artículo 35. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

#### Artículo 36. Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

##### I. Disposiciones generales:

##### 1. Definición.

1.1. Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la ejecución de la urbanización e infraestructura del suelo en sus diversas clases y categorías.

1.2. Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la for-

mulación de los Proyectos de Urbanización y en los Proyectos de Obras de Urbanización.

##### 2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

2.1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los reglamentos, instrucciones y recomendaciones, que a continuación se detallan:

- En cuanto a la Red Viaria:

Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.

Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.

Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).

Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).

Instrucciones de Carreteras (MOPU).

Ley 8/2001, de 12 de junio de Carreteras de Andalucía.

- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento: las que se detallan en el artículo «Suelo Afectado por la protección de los Recursos Hidrológicos» de estas Normas Urbanísticas.

- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:

Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de marzo de 1966 y de 20 de octubre de 1966.

Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Reglamento de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.

Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

Ley 11/98, de 24 de abril General de Telecomunicaciones.

2.2. Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.

- Tratamiento de residuos sólidos.

- Jardinería y mobiliario urbano.

- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en el plano núm. 2-COR de Ordenación.

- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.

- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.

- Estudio hidrológico que justifique los caudales de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno para los distintos arroyos que puedan verse afectados por dicho proyecto de urbanización, no permitiéndose ningún tipo de edificación en la zona inundada por la avenida de 500 años.

2.3. Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

##### II. Viario:

1. El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.

2. Anchura mínima de las vías de nueva creación:

2.1. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 8,50 metros entre alineacio-

nes de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

2.2. Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

3. El diseño del viario deberá prever la ubicación de contenedores.

III. Infraestructuras: Redes de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad y Telefonía:

1. En el Suelo Urbano o Urbanizable en ejecución, todas las redes serán subterráneas.

Cualquier actuación de renovación o reposición de línea y los nuevos tendidos de electricidad y telefonía deben ser estimados en Suelo Urbano.

IV. Supresión de barreras arquitectónicas:

1. Los Proyectos de Urbanización y de Obras ordinarias se redactarán ajustándose a lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía y a la ley 1/1991 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

#### Sección 4.<sup>a</sup> Limitaciones

Artículo 37. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. En Suelo Urbano:

a) El Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita.

Se considerará solar aquel que disponga de alcantarillado, pavimentación de acera y calzada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

b) Igualmente, podrá edificarse si el particular se compromete, en el acto de petición de licencia, a la ejecución de la edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose, igualmente, a no hacer uso de lo edificado hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.

c) El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

2. En Suelo Urbanizable:

a) En el Suelo Urbanizable no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.

2. Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación Compensación, deberá haber ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación de los proyectos.

3. Si la urbanización se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación, ateniéndose a los puntos b) y c) del apartado 1 de este artículo.

b) No obstante podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística.

La autorización, bajo indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Asimismo podrán autorizarse obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los Sistemas Generales que no entren en contradicción con las determinaciones del Plan Parcial.

c) Podrá, asimismo, autorizarse la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en el artículo 44.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, por el procedimiento desarrollado en el artículo 44.2 siguiente.

3. En Suelo No Urbanizable:

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, de acuerdo con lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística y legislación aplicable del Ministerio de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

#### CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Artículo 38. El Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 48 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía «Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo».

Artículo 39. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 49 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con las siguientes determinaciones particulares:

Se autoriza únicamente la construcción de semisótano y de sótano de una planta, que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.

Artículo 40. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 50 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con las siguientes determinaciones particulares:

En el Título V de estas Normas Urbanísticas se establecen, legitiman y ordenan desde este Plan General de Ordenación Urbanística las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades no previstos en dicho artículo 50 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 41. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 51 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 42. Régimen del suelo No Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 43. El régimen del Suelo Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 53, 54 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 53 «Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sectorizado».

Artículo 54 «Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado».

Artículo 44. El régimen del Suelo Urbano.

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 55, 56 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 55 «Régimen del Suelo Urbano No Consolidado».

Artículo 56 «Régimen del Suelo Urbano Consolidado».

Artículo 45. Ordenación legal de directa aplicación.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 57 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía «Normas de aplicación directa».

Artículo 46. Las áreas de reparto y el aprovechamiento.

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 47. Las parcelaciones.

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 66 «Parcelación urbanística».

Artículo 67 «Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares».

Artículo 68 «Régimen de las parcelaciones urbanísticas».

## CAPÍTULO V. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

### Sección 1.ª Las licencias urbanísticas

Artículo 48. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 49. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 50. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 171 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 51. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 172 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 52. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 53. licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 174 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 54. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 175 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Sección 2.ª Normas Generales

Artículo 55. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 176 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 56. Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 177 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 57. La inscripción urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 179 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 58. Las inscripciones urbanísticas y sus consecuencias.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 191 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## TÍTULO II

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES

Artículo 59. Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos, que a continuación se indican, tendrán el significado que, taxativamente, se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 60. Parcela mínima edificable.

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación mínima.

Artículo 61. Superficie edificable. Profundidad edificable. Se define como superficie edificable de la parcela:

- Para edificaciones de uso, como viviendas unifamiliares o equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela.

- Para edificación de viviendas plurifamiliares, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 20 metros.

- Para edificación destinada a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie y la profundidad edificable será definida en el Epígrafe II, Normativa Específica Aplicable a las diferentes clases de suelo.

Artículo 62. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

La edificación, en el Suelo Urbano del municipio de Cortes de la Frontera, deberá desarrollarse, de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas

condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales.

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 10 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.

Artículo 63. Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Cortes de la Frontera, deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.

2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

Artículo 64. Viviendas interiores.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales aquellas que no tengan al menos una habitación vividera recayente a fachada a la vía pública.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando a este solo efecto, el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de diámetro 7 metros.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD

Artículo 65. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) en caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) en caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escale su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonados.

Artículo 66. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 67. Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 68. Planta baja.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros en Zona I; en el resto de zonas de ordenanzas será de 2,60 metros.

2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

3. En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros. No obstante, a partir de 5 metros de la alineación de fachada se permite bajar el plano del pavimento hasta la altura del piso inferior de la zona con entreplanta.

4. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente.

5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros.

Artículo 69. Sótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano.

2. En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3. La altura libre mínima de la planta de sótano, será de 2,20 metros, para aparcamientos; y 2,50 metros, para otros usos.

4. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

5. En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

6. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos.

Artículo 70. Planta de piso.

1. Se entenderá como planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.

3. La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros en Zona I; en el resto de zonas de ordenanzas será de 2,50 metros.

Artículo 71. Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.

1. Condiciones Generales:

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 5% la altura máxima permitida.

2. Edificios en general:

En las calles de Cortes de la Frontera, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,00 metros y de dos plantas y 7,20 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas.

3. Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

a.1) Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 7,20 metros.

a.2) Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 9,00 metros.

b) La altura máxima de la cumbre será la siguiente:

b.1) Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 10,20 metros.

b.2) Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 12,00 metros.

## 4. Parcelas con pendiente acusada:

## a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la «Línea teórica del terreno», superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la «Línea teórica del terreno».

La «Línea teórica del terreno» se define en cada caso de la siguiente manera:

- Casos I y II. Línea de unión de las dos rasantes exteriores.

- Caso III. Línea de Unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

## b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como «Línea teórica del terreno» la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

Artículo 72. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

## 1. Construcciones permitidas.

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permitirán los siguientes elementos o construcciones: el forjado de techo de la última planta, la formación de pendientes y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total de 3,50 m. sobre la altura reguladora, los petos y barandillas con altura máxima de 130 cms. sobre el pavimento de la azotea, los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m. sobre la altura reguladora, y con una ocupación máxima de hasta el 10% de la superficie de la parcela limitada por los 25 m. de fondo máximo edificable, y las chimeneas de ventilación, evacuación de humos y calefacción.

## 2. Condiciones.

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

b) Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30° trazado desde la altura máxima, medida según el artículo 72.

c) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

## 3. Antenas.

a) Antenas de radio y televisión: Se colocarán únicamente en cubierta, admitiéndose sólo una por parcela catastral, sean viviendas unifamiliares, bifamiliares, plurifamiliares (antena colectiva) o edificios de otros usos, incluidos los de Equipamiento Comunitario público.

b) Antenas parabólicas de televisión: Se colocarán únicamente en cubierta. El número de antenas será libre.

## Artículo 73. Estructuración de cubiertas y de azoteas.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, con las siguientes condiciones:

- La altura máxima sobre forjado, de la cumbrera, será de 2,75 metros, con objeto de evitar estancias vivideras bajo cubiertas.

- Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30° de pendiente, es decir, un 55%.

- El arranque del faldón de la cubierta en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el artículo 65 de estas Normas.

- La superficie máxima bajo cubierta inclinada no se limita.

- La superficie bajo cubierta se vinculará a la planta inmediata inferior.

- La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en el artículo 62 anterior, será como máximo de 18 m<sup>2</sup>, incluido el hueco de escaleras.

## Artículo 74. Vuelos y pretilos.

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones terrazas y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.

2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

3. La separación mínima entre estos tramos volados será de 0,50 metros.

4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios.

6. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.

7. Los pretilos de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

## Artículo 75. Patios cerrados.

1. Los huecos de todos los patios vivideros es decir aquellos patios a los que dan huecos de estancias, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros.

2. La forma de planta del patio será tal, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura medida a la línea superior del pretil del patio y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares.

3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada y las falsas fachadas en la tipología de edificación en línea.

## Artículo 76. Cubiertas en patios cerrados.

No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.

En los edificios preexistentes, que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobre-

pasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

Artículo 77. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

1. Plataformas de nivelación del terreno:

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, de acuerdo con el artículo 68, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1.1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m por encima, o más de 1,20 m por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

1.2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la «Línea teórica del terreno» según se define en el Artículo 71, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la «Línea teórica del terreno».

2. Muros de contención de terrenos y taludes del terreno:

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.

Artículo 78. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada. No se computa como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. 71) y las cornisas y bordes de cubiertas (art. 74).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (art. 74), así como los patios cerrados en planta baja.

4. Patios cerrados en planta baja. En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, y en aras de la igualdad de derechos, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

## CAPÍTULO III. OBRAS EN EDIFICIOS

Artículo 79. Obras sin licencia.

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo sometidos a licencia previa se ejecutaran sin ella, sin una orden de ejecución o sin ajustarse a su contenido, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de los mismos, concediendo un plazo de dos meses para que se proceda a solicitar la oportuna licencia y, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

2. De la misma forma se requerirá al interesado para que solicite licencia en el caso de que las obras ya estuvieran terminadas y no hubieran transcurridos más de cuatro años desde su terminación.

3. Si el interesado no hubiera solicitado la licencia o ajustado las obras a lo previsto en la misma o en la orden de ejecución en el plazo indicado, o en el caso en que la licencia hubiera sido denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las Normas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras y la restitución al estado primitivo a costa del interesado.

Artículo 80. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. Condiciones generales:

En las edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación se aplicarán las determinaciones expresadas en la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Contenido de la situación legal de fuera de ordenación:

2.1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan, que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

a) Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

b) Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

c) En aquellas industrias que, por aplicación de las presentes ordenanzas, resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

d) Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del Artículo 86, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente. Teniéndose que ser justificado en el sentido de que ello no contradiga lo dispuesto en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el Artículo Único de la Ley 1/1997, de 1 de Junio.

La ampliación de la edificación no superará, en ningún caso, el 30% de la superficie construida existente.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atenderán al cumplimiento de la Normativa

para Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.2. Se considerarán en situación de fuera de ordenación los supuestos siguientes:

a) Los edificios e instalaciones que están afectados por el sistema viario.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, el suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por las Normas Subsidiarias.

c) Las edificaciones o parte de las mismas situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquellas.

d) Las edificaciones y usos prohibidos específicamente en cada ámbito de ordenación de las Normas.

e) Las edificaciones y usos calificados como condicionados, en tanto no adopten las medidas necesarias para su adecuación a las normas indicadas en el ámbito de ordenación en que se encuentren.

2.3. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el párrafo anterior, transitoriamente hasta su sustitución y adecuación a la presente normativa, podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, obras de modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas y de funcionalidad, obras de reforma para cambios a usos permitidos y obras de adecuación del edificio a la ordenación establecida por este Plan General de Ordenación Urbanística.

#### CAPÍTULO IV. ORDENANZAS GENERALES DE USO

##### Artículo 81. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Comunitario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

##### Artículo 82. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

##### Artículo 83. Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos principales y complementarios, y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona, se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad, para todos los usos complementarios, se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

##### Artículo 84. Residencial. Categorías de viviendas.

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

3. Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Todas las determinaciones que se definen en estas Normas Urbanísticas para la categoría unifamiliar son de aplicación a la categoría bifamiliar.

##### Artículo 85. Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

a) Comercio: compraventa al por menor o permuta de mercancías.

b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías.

c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales.

d) Oficinas: despachos privados, bancos.

3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

##### Artículo 86. Uso Industrial.

1. Definición:

A efectos de estas Normas, se define como usos Industriales, los siguientes:

a) Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria los almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: Se establecen seis categorías:

1.<sup>a</sup> Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Comprende, asimismo, los Almacenes anejos a los Talleres Artesanales.

2.<sup>a</sup> Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

3.<sup>a</sup> Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes, según se define en el punto 1 de este artículo, que, de acuerdo con la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental y de sus Reglamentos de desarrollo, es posible admitirla en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumpla con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y este Plan General de Ordenación Urbanística, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las insalubres y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

Se incluyen, entre otras, los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

4.ª Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Como se indica en la categoría 3ª, se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

c) Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gasoil.

5.ª Industria en general: Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las que se consideran insalubres o peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

6.ª Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Núcleo Urbano, debido a sus peculiares características y si en cambio en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, alejado del núcleo urbano, con este uso pormenorizado.

3. Localización:

Situación A. En edificios de viviendas.

Situación B. En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C. En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D. En zonas alejadas del núcleo urbano (Suelo Urbano y Urbanizable) situadas en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable de acuerdo con su normativa específica.

4. Condiciones:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

CUADRO NÚM. 1. INDUSTRIA

Características que deberán cumplir según su categoría

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª		5ª		6ª
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D	
Superficie máxima m²	150	250	150	300	S.L.	1.000	S.L.	600	S.L.	S.L.	S.L.	
Potencia máxima KW	15	25	15	30	S.L.	100	S.L.	60	S.L.	S.L.	S.L.	

S.L.: Sin Limitación

5. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 87. Equipamiento Comunitario.

1. Definición:

Espacios o edificios, o parte de ellos que, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2. Clasificación:

La clasificación del Equipamiento Comunitario es la que se detalla a continuación:

A. Equipamiento Comunitario.

A.1. Dotacional.

1. Docente.
2. Deportivo.
3. Social.
- 3.1. Sanitario.
- 3.2. Cultural.
- 3.3. Asistencial.
4. Espacios Libres.
- 4.1. Menores.
- 4.2. Áreas de juego.
- 4.3. Jardines.
- 4.4. De Sistema General.

A.2. Institucional.

- A.3. Servicios técnicos.
- A.4. Diversos.

1. Religioso.

Artículo 88. Uso Agrícola.

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de huertas, como en el suelo rústico.

Artículo 89. Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Artículo 90. Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras que las indicadas en el artículo 80 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 91. Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas, siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m².

2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, que no adopten las medidas correctoras necesarias.

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo 92. Transformación de usos.

Los usos a que se destina una edificación podrán transformarse, cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiéndose por tal, los definidos en el art. 20 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se de alguno de los siguientes requisitos:

a) Que la actividad se incluya entre las comprendidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del artículo 86 y este defecto no sea técnicamente solventable.

## CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 93. Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos, con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura guarde en su carácter general el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio, como salvaguarda de la cultura popular.

En el Suelo No Urbanizable las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional de prestancia o calidad, deberán armonizar con los mismos.

En lugares de paisaje abierto y natural, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, o rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectivas propias del mismo.

Respecto de las condiciones de composición y materiales, se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

Artículo 94. Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, recomendándose la primera.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

En los núcleos urbanos el material de cubrición será preferentemente la teja curva sobre cubiertas inclinadas de pendientes no superiores al 55%. Se permiten igualmente las cubiertas planas, azoteas y cubiertas inclinadas de chapa; sólo en este último caso la cubierta deberá quedar oculta en fachada mediante la utilización de sotabanco, cuya altura sobre la línea de cornisas no excederá de 100 cm.

En edificaciones industriales o terciarias entremezcladas con el uso residencial, con cubierta inclinada, se permite únicamente el empleo de tejas de cerámica de color granate, admitiéndose un faldón de tejas cerámicas color granate que oculte otro tipo de cubierta, no vista, que podrá ser de chapa o de fibrocemento rojos.

En áreas específicamente industriales del Suelo Urbano o Urbanizable se permite únicamente el empleo de cubierta de tejas o de chapa roja.

En Suelo No Urbanizable, la cubierta de las edificaciones no residenciales será libre.

Artículo 95. Materiales de fachada.

1. Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas, a excepción de los que imitan la piedra natural, con colores claros y juntas exclusivamente verticales y horizontales.

2. En la Zona de Ordenación I no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas. En el resto del término municipal, se autoriza su uso.

Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etc...) en zócalos y recercados de huecos.

El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

3. En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.

4. Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

Artículo 96. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos:

En Zona de Ordenación I exclusivamente, la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

- Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho, mayor o igual a 1,6/1 en caso de balcones o ventanas en planta baja y mayor o igual a 1,2/1 para ventanas de planta primera o superior.

Por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla las puertas de cocheras, en viviendas y en naves, para las cuales la relación de dimensiones es libre. Asimismo, para los escaparates de locales comerciales en planta baja la relación altura/ancho será mayor o igual a 1/1,5.

2. Carpintería exterior:

2.1. Edificios con uso Residencial, Terciario o Equipamiento Comunitario:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado en color blanco o negro.

Queda expresamente prohibido el uso de aluminio dorado o en su color.

2.2. Edificios Industriales o Agrícolas:

El tipo del material de carpintería exterior será libre.

2.3. Puertas y Cocheras:

El tipo de material de carpintería exterior será similar a los de las puertas y ventanas especificados en el subapartado anterior 2.1.

3. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.

4. Apertura de puertas y cocheras:

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En caso de que la normativa específica sectorial, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada

remetidos de la alineación de vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de la fachada.

#### 5. Recercados y Zócalos:

Los recercados tendrán un ancho máximo de 25 centímetros.

Los zócalos pintados, chapados de piedra o de ladrillo visto tendrán una altura máxima de 1,20 metros. Se permite el prefabricado de cemento sólo a nivel de zócalo y en nuevas promociones.

#### Artículo 97. Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

Artículo 98. Instalaciones en fachadas. Antenas, Aire Acondicionado, Conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable e Instalaciones de energía solar.

#### 1. Antenas.

De acuerdo con el artículo 72.3 de estas Normas Urbanísticas, no se permite la colocación de ningún tipo de antena de radiotelevisión en fachada.

#### 2. Aire Acondicionado en fachadas.

a) Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.

b) Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

c) La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público no se hará a altura menor de tres metros (3,00) ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

d) Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

e) Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir sobre el plano de fachada.

f) Todos los aparatos de aire acondicionado y conducciones se colocarán ocultos dentro de la edificación.

#### 3. Conducciones de electricidad, telefonía y televisión por cable.

Todas las conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable por fachada de edificios de cualquier uso se colocarán ocultas.

#### 4. Instalaciones de Energía Solar.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa Suficientes para las necesidades domésticas y de servicios propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

## II. NORMATIVA ESPECIFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

### TÍTULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

##### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 99. Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación núm. 1-COR «Clasificación del

Suelo y Planeamiento de Desarrollo» y los Planos de Ordenación núm. 1-COL y 1-CAÑ correspondientes a los núcleos de El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro del término municipal de Cortes de la Frontera.

#### Artículo 100. Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano núm. 2-COR de Ordenación y en los planos de Ordenación núm. 1-COL y 1-CAÑ, correspondientes a los núcleos de El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro.

Zona I. Residencial Núcleo Antiguo.

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Zona III. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.

Zona IV. Residencial Plurifamiliar.

Zona V. Industrial.

Zona VI. Equipamiento comunitario.

Zona VII. Espacios Libres.

Zona VIII. Viviendas de Protección Pública.

#### Artículo 101. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística en Suelo Urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano núm. 1-COR de Ordenación y en el Título III. «Condiciones particulares en Suelo Urbano», Capítulo XII. «Características de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano» de estas Normas Urbanísticas, a las que se les señalan las condiciones para su desarrollo.

#### Artículo 102. Edificaciones existentes.

Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad al presente Plan General de Ordenación Urbanística, y que resulten conforme con éste, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

#### Artículo 103. Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que se incumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie, como en fachada, el Ayuntamiento decidirá, en cada caso, la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

No se admitirán nuevas edificaciones en la superficie de inundación de la avenida de 500 años de retorno de cuantos cauces públicos de agua superficial existan en la zona.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5. 15.4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

#### Artículo 104. Condiciones de Equipamiento.

1. Cesiones obligatorias y gratuitas para Dotaciones públicas.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de suelo urbano incluidos en las Unidades de Ejecución deberán ceder de forma obligatoria y gratuita a los Ayuntamientos los terrenos destinados a dotaciones públicas. Asimismo, y de acuerdo con la Legislación citada, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

## 2. Cuantía de las cesiones.

La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:

## a) Viales:

## a.1) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 6,00 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,25 m.

## a.2) Peatonales:

- Ancho mínimo = 4,00 m.

## b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

## b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, cualquiera, que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá, ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

- Para Unidades de Ejecución en Suelo Urbano con una superficie total inferior 10.000 m<sup>2</sup>, la reserva mínima que se establece será del 5% de la superficie total ordenada.

- La superficie mínima a reservar será de 200 m<sup>2</sup> tal como prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico por analogía para la zona de juego de niños.

## b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

En el caso de las Unidades de Ejecución, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de esta Memoria Justificativa.

## c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

## c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- Áreas Residenciales: 12 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría.

- Áreas Industriales: 4% de la superficie total ordenada.

- Áreas Terciarias, Situación Primera: 4% de la superficie total ordenada.

## c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de esta Memoria Justificativa.

## c.3) Condiciones generales de los equipamientos:

Las Unidades de Ejecución en Zonas Residenciales tienen una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Industriales y/o Terciarias al tener menor edificabilidad se le asigna una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,05 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en este Plan General de Ordenación Urbanística.

## 3. Módulos mínimos:

a) Jardines: 1.000 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de juego y recreo para niños: 200 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

## c) Centros de Enseñanza:

- Centros de Educación Primaria:

La unidad mínima será de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos a más Planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m<sup>2</sup> de superficie, y en las que se pueda inscribir una circunferencia de 8 m. de diámetro.

## 4. Condiciones de materialización de las cesiones:

a) Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Compensación, Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

b) El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y en los Reglamentos que la desarrollen.

c) La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano núm. 1 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

d) En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres.

## Artículo 105. Aparcamientos obligatorios.

1. En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda plurifamiliar construida, debiendo ésta ubicarse en lugar privado, al aire libre o subterránea. Se exceptúa, pues, de esta obligación a las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

2. En los nuevos desarrollos que se realicen en el Suelo Urbano No consolidado y en el Suelo Urbanizable deberá destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

3. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES  
DE LA ZONA I - RESIDENCIAL NÚCLEO ANTIGUO

## Artículo 106. Definición y delimitación.

Su delimitación corresponde a la zona más antigua del núcleo principal con su entorno más inmediato.

Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación. Su tipología Zonal es de Casco Histórico.

## Artículo 107. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

## II. Usos pormenorizados permitidos:

II.1. Uso Principal: Será el Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Plurifamiliar.

II.2. Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
  - Espacios Libres.
- Se permiten los siguientes:
- Terciarios.
  - Industria categoría 1ª Talleres Artesanales.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 2.ª a 6.ª
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en Hilera (art. 62).

Artículo 108. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 5 m.  
Fondo: 8 m.  
Superficie: 70 m<sup>2</sup>.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 86 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.ª Talleres Artesanales - 250 m<sup>2</sup>.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III. Implantación:

- Ocupación máxima: Parcelas en esquina o con superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>: 100% en los 20 m. de fondo edificable. El resto: 80%.

Si la planta baja se destina a un uso distinto del residencial la ocupación podrá ser 100% y el fondo edificable seguirá siendo 20m.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.

Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: Con carácter general 2 plantas. Podrán tener 3 plantas y una altura de 10 m. Las edificaciones cuya fachada principal dé a: calle del Obispo González García y del auditor Francisco Bohórquez desde la carretera de Jerez hasta la calle Álamos y calle Ruiz Martínez desde la Travesía hasta la calle San Antonio. En los solares en esquina, la fachada a la calle que no esté en la relación anterior podrá ser edificada con tres plantas en una longitud (contada desde la esquina) no mayor del doble del ancho de la calle más estrecha. En todo caso, al menos una crujía podrá tener dicha altura máxima de 10 m.

El tramo de la Calle del Cerro señalado en el plano núm. 4 de Ordenación no se permite edificaciones adosadas.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: el coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de profundidad edificable, ocupación y altura máxima.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento medio (Edificabilidad Lucrativa) - 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global - 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Arts. 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA UNITARIA

Artículo 109. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona al área residencial en torno al casco histórico. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación. Su tipología zonal es Consolidado Unitario.

Artículo 110. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

II.1. Uso Principal: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

II.2. Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.

- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria. Categorías 1.ª a 6.ª

- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

- Residencial Unifamiliar Aislada (art. 62).

Artículo 111. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: No se limita.

#### II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar. Artículo 84. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1.º Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 62.

2.º Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

#### III. Implantación:

- Ocupación máxima: Parcelas en esquina o con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> 100% en los 20 m. de fondo edificable. El resto: 70%.

Si la planta baja se destina a un uso distinto del residencial la ocupación podrá ser 100% y el fondo edificable seguirá siendo 20m.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

#### IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Ámbito de la UE-COR-5 anterior: En el ámbito de la UE-COR-5 del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias vigentes se autoriza en este PGOU la altura permitida en dichas Normas Subsidiarias es decir Baja + 2. Las manzanas afectadas son:

Manzana entre Avenida de Ronda y Avenida de la Libertad calificada como Zona II.

Submanzana entre Avenida de Ronda y traseras de Subzona Zona IV, calificada como zona II.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de profundidad edificable, ocupación y altura máxima.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuren a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento medio (Edificabilidad lucrativa): 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global - 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable,

serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Arts. 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA UNITARIA

#### Artículo 112. Definición y delimitación.

Corresponde a las nuevas urbanizaciones de viviendas con tipología aislada existentes. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación. Su tipología zonal es Consolidado Unitario.

#### Artículo 113. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

#### II. Usos pormenorizados permitidos:

II.1. Uso Principal: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

II.2. Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.

#### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Industria, en todas sus categorías.

- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.

- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

#### Artículo 114. Condiciones de edificación.

##### I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 15 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 300 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: No se limita.

##### II. Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

##### III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (art.61). En las parcelas edificables con superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable para todos los usos: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

##### IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En las parcelas edificables con superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento medio (Edificabilidad lucrativa: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

#### Artículo 115. Definición y delimitación.

Se trata de algunos desarrollos unitarios de viviendas plurifamiliares existentes en el núcleo urbano de Cortes de la Frontera. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación. Su tipología zonal es consolidado unitario.

#### Artículo 116. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

#### II. Usos pormenorizados permitidos:

II.1. Uso Principal: Será el Residencial en Línea o Aislada, categoría Plurifamiliar.

II.2. Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.
- Terciario.

#### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>
- Residencial Unifamiliar en Línea, Aislada y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar Aislada.

#### Artículo 117. Condiciones de edificación.

##### I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: No se define.

- Agrupación de parcelas: Se permite la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: No se limita.

##### II. Tipología edificatoria: Edificación en Línea o Aislada.

##### III. Implantación:

- Ocupación máxima: 80%.

- Profundidad edificable: No se define.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en caso de la tipología aislada.

Distancia entre bloques aislados: igual a la semisuma de la altura de los bloques.

##### IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima para todos los edificios nuevos será de tres plantas y 10,00 metros o la existente, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Vivienda Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista en Suelo Urbano, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento medio (Edificabilidad lucrativa) : 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V - INDUSTRIAL

#### Artículo 118. Definición y delimitación.

Se incluyen en ella las áreas industriales del Suelo Urbano y las que se prevén en el Suelo Urbanizable. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación.

#### Artículo 119. Condiciones de uso.

I. Uso global: Industrial.

#### II. Usos pormenorizados permitidos:

II.1. Uso Principal: Será el Industrial, categorías 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup>

II.2. Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- Servicios de infraestructuras y transporte.

#### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 6.<sup>a</sup>

#### Artículo 120. Condiciones de edificación.

##### I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 250 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie: 10.000 m<sup>2</sup>.

II. Tipología edificatoria: Edificación en Hilera (art. 52) Se autoriza la Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana (art. 62).

##### III. Implantación:

- Ocupación: La ocupación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie edificable de parcela (art. 61).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de a la alineación de vial, así como del testero del fondo.

Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplanta la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Edificabilidad lucrativa: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

#### CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 121. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación.

Artículo 122. Condiciones de uso.

Los equipamientos Comunitarios con uso concreto asignado se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Comunitario.

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:

1. Dotacional.
  - A. Centros Docentes.
  - B. Deportivo.
  - C. Social.
    - C.1. Sanitario.
    - C.2. Asistencial.
    - C.3. Cultural.
  2. Institucional.

3. Servicios técnicos, transportes y comunicaciones. Respecto a estos últimos, no se considerará Equipamiento Comunitario las instalaciones y dispositivos de telecomunicaciones señalados en los artículos 19 y 269 de estas Normas Urbanísticas.

4. Diverso.

Religioso.

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el uso Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

Artículo 123. Condiciones de edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento Comunitario las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

#### CAPÍTULO VIII. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - ESPACIOS LIBRES

Artículo 124. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano núm. 2-COR de ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Menores: Superficie menor de 200 m<sup>2</sup> o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como Unidades de Ejecución, P.E.R.I. y ámbitos de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística futuro.

- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.

- Jardines: Superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

Artículo 125. Condiciones de uso.

I. Usos permitidos:

- Uso principal: Espacios Libres y uso público.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categoría Hostelería y Turismo, que ocupen una superficie en planta menor al 5% (10% en caso de Recinto Ferial) de la superficie total del espacio libre de que se trate.

II. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

Artículo 126. Condiciones de edificación.

No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.

#### CAPÍTULO IX. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VIII DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 127. Definición. Condiciones de uso y de edificación.

Se trata de un área de viviendas, que se pretenden ubicar al sureste del núcleo urbano. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación.

- a) Uso: Residencial unifamiliar, con Equipamiento Comunitario y Terciario.
- b) Condicionantes de uso: Se autorizan exclusivamente los siguientes usos:
  - Residencial unifamiliar.
  - Espacios Libres.
  - Equipamiento Comunitario.
  - Terciario.
- c) Tipología residencial: Vivienda Unifamiliar en Línea o Hilera.
- d) Condicionantes de edificación:
  - Altura máxima: 2 plantas.

- Parcela mínima:  
 Fachada: 5 m.  
 Fondo: 8 m.  
 Superficie: 70 m<sup>2</sup>.  
 - Profundidad máxima edificable: 20 m.  
 - Ocupación máxima sobre parcela: 80%.  
 - Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**CAPÍTULO X. RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO**

Artículo 128. Cuadro núm. 2. Resumen de ordenanzas particulares en suelo urbano.

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima. %	Altura Máxima Plantas	Edific. Máxima sobre Parcela. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edific. Máxima Global sobre U.E. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		Fach. (metros)	Fondo (metros)	Superf. (metros)				
Zona I. Residencial Núcleo Antiguo	En Línea	5	8	70	80	2	-	0,90
Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	70	2	-	0,80
Zona III. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria	Aislada	15	15	300	50	2	1,00	0,60
Zona IV. Residencial Plurifamiliar	En Línea o Aislada	-	-	-	80	3	1,60	0,95
Zona V. Industrial	En Línea o Hilera	10	20	250	100	Ind.1.Otros 2	1,20	0,60
Zona VI. Equipamiento Comunitario	Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona en que se ubica							
Zona VII. Espacios Libres								
Zona VIII. Viviendas de Protección Pública	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	0,90

**CAPÍTULO XI. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO**

Artículo 129. Definición y clasificación.

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en el Plano núm. 3 de Ordenación un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento), las cuales se especifican en el cuadro núm. 5-2 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones, áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano no consolidado por la urbanización serán:

a) Unidades de Ejecución. Operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

En el caso de que en las Unidades de Ejecución delimitadas a desarrollar mediante Proyecto de Urbanización se pretenda crear nuevos viarios y /o aumentar la ocupación del suelo, sin aumentar el volumen edificable, será necesaria la redacción de la correspondiente Modificación Puntual que lo justifique debidamente, y si fuese necesario, la redacción de un Estudio de Detalle o de un Plan Especial de Reforma Interior.

En caso de que en las Unidades de Ejecución delimitadas no se pretenda modificar la ordenación detallada en el Plan General de Ordenación Urbanística podrá desarrollarse únicamente mediante un Proyecto de Urbanización, figura prevista en el artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Actuaciones Aisladas. Se trata de aquellas actuaciones que, por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. En este documento no se ha delimitado ninguna Ac-

tuación Aislada en ninguno de los tres núcleos urbanos del municipio de Cortes de la Frontera.

c) Proyectos de Urbanización. Pueden considerarse como una modalidad de Actuaciones Aisladas pero que a diferencia de éstas, se realizan en Suelo Público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste.

Artículo 130. Unidades de Ejecución.

Son aquellas áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren, para su desarrollo la ordenación mediante un Proyecto de Urbanización, un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

La delimitación de las unidades de ejecución se entenderá como delimitación de «áreas de reforma interior» cuya ordenación es posible, en todo caso, mediante un estudio de detalle tal como propone el PGOU y conforme a lo establecido en el artículo 96.1.b) de la LOUA

1. Las Unidades de Ejecución definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano y Urbanizable cumplirán las siguientes normas:

1.1. Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. 104 de estas Normas Urbanísticas.

1.2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), telefonía, saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones.

2. Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual, se detallan en los artículos 40 y 41 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 131. Aprovechamiento susceptible de apropiación, Aprovechamiento subjetivo y Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, se regula lo siguiente:

A) Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano:

- Suelo no incluido en Unidades de Ejecución (Suelo Urbano Consolidado) - 100% del Aprovechamiento Objetivo es decir el real o permitido por el planeamiento.

- Suelo incluido en Unidades de Ejecución (Suelo Urbano No Consolidado) - El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (Aprovechamiento Subjetivo) será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el Aprovechamiento Subjetivo es el 90% del Aprovechamiento Objetivo.

B) Aprovechamiento objetivo en las Unidades de Ejecución:

I. Unidades de Ejecución UE-ED-1, UE-ED-2, UE-ED-24, UE-ED-5, UE-ED-7, UE-ED-13, UE-ED-17, UE-ED-19 y UE-ED-20 incluidas en la Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

- Superficie de la Unidad: S.
- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.
- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado: 0,70 X 1,00 X S = 070 S.
- Aprovechamiento objetivo: 0,70 S/S = 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

II. Unidades de Ejecución UE-ED-12, UE-ED-14, UE-ED-15, UE-ED-16, UE-ED-22 y UE-ED-23 incluidas en la Zona III. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.

- Superficie de la Unidad: S.
- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.
- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado: 0,50 X 1,00 X S = 0,50 S.
- Aprovechamiento medio: 0,50 S/S = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

III. Unidad de Ejecución UE-ED-3, incluida en la Zona VIII. Viviendas de Protección Pública.

- Superficie de la Unidad: S.
- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.
- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 0,80 X 1,00 X S = 0,80 S.
- Aprovechamiento objetivo: 0,80 S/S = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

IV. Unidades de Ejecución UE-T-8 y UE-ED-10, incluidas en la Zona V. Industrial.

- Superficie de la Unidad: S.
- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.
- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 0,55 X 1,00 X S = 0,55 S.

- Aprovechamiento objetivo: 055 S/S = 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

C) Áreas de Reparto:

Según el Artículo 58 de la LOUA, se establecen cuatro Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado, la primera correspondiente a las Unidades de Ejecución Residenciales UE-ED-1, UE-ED-2, UE-ED-24, UE-ED-5, UE-ED-7, UE-ED-13, UE-ED-17, UE-ED-19 y UE-ED-20 (40 Viv./Ha.); la segunda correspondiente a las Unidades de Ejecución Residenciales UE-ED-12, UE-ED-14 a UE-ED-16 y UE-ED-22 y UE-ED-23 (15 Viv./Ha) ; la tercera a la Unidad de Ejecución Residencial UE-ED-3 y la cuarta correspondiente a las Unidades de Ejecución Industriales UE-ED-8 y UE-ED-10.

D) Coeficiente de ponderación de los usos pormenorizados en relación al característico:

	ÁREA 1	COEFICIENTE
USO		
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria		1
Terciario		1,30
	ÁREA 2	
USO		COEFICIENTE
Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria		1
Terciario		1,20
	ÁREA 3	
USO		COEFICIENTE
Residencial V.P.P.		1
Terciario		1,60
	ÁREA 4	
USO		COEFICIENTE
Industrial		1
Terciario		1,40

E) Aprovechamiento medio:

El coeficiente de ponderación de los usos globales en todas las Áreas de Reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada unidad en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos, que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento tipo.

F) Aprovechamiento Subjetivo Susceptible de Apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado:

El Aprovechamiento susceptible de Apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

## Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 1.

Unidad	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Cesión	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
UE-ED-1	2.452	0,70	1.716	-	1,00	1.716	1.545	172
UE-ED-2	4.977	0,70	3.484	-	1,00	3.484	3.136	348
UE-ED-24	4.967	0,70	3.477	-	1,00	3.477	3.129	348
UE-ED-5	13.850	0,70	9.695	-	1,00	9.695	8.726	970
UE-ED-7	7.261	0,70	5.083	-	1,00	5.083	4.574	508
UE-ED-13	5.702	0,70	3.991	-	1,00	3.991	3.592	399
UE-ED-17	4.079	0,70	2.855	-	1,00	2.855	2.570	286
UE-ED-19	6.458	0,70	4.521	-	1,00	4.521	4.069	452
UE-ED-20	5.916	0,70	4.141	-	1,00	4.141	3.727	414
<b>TOTAL</b>	<b>55.662</b>		<b>38.963</b>			<b>38.963</b>		<b>3.896</b>

\* Aprovechamiento Medio :  $38.963 / 55.662 = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

## Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 2.

Unidad	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Cesión	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
UE-ED-12	25.179	0,50	12.590	-	1,00	12.590	11.331	1.259
UE-ED-14	15.276	0,50	7.638	-	1,00	7.638	6.874	764
UE-ED-15	11.557	0,50	5.779	-	1,00	5.779	5.201	578
UE-ED-16	12.433	0,50	6.217	-	1,00	6.217	5.595	622
UE-ED-22	6.962	0,50	3.481	-	1,00	3.481	3.133	348
UE-ED-23	14.311	0,50	7.156	-	1,00	7.156	6.440	716
<b>TOTAL</b>	<b>85.718</b>		<b>42.859</b>			<b>42.859</b>		<b>4.286</b>

\* Aprovechamiento Medio :  $42.859 / 85.718 = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 3.**

Unidad	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Cesión	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
UE-ED-3	7.863	0,80	6.290	-	1,00	6.290	5.661	629
<b>TOTAL</b>	<b>7.863</b>		<b>6.290</b>			<b>6.290</b>		<b>629</b>

\* Aprovechamiento Medio:  $6.290 / 7.863 = 0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

**Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 4.**

Unidad	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. m2/m2	Superf. Constr. Lucrat. (m2)	Cesión	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m2	Aprov. Partic. m2	Aprov. Admón. m2
UE-ED-8	27.683	0,55	15.226	-	1,00	15.226	13.703	1.523
UE-ED-10	5.343	0,55	2.939	-	1,00	2.939	2.645	294
<b>TOTAL</b>	<b>33.026</b>		<b>18.164</b>			<b>18.164</b>		<b>1.816</b>

\* Aprovechamiento Medio:  $18.164 / 33.026 = 0,55 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Artículo 132. Unidades de Ejecución UE-ED-1, UE-ED-2, UE-ED-24, UE-ED-5, UE-ED-7, UE-ED-13, UE-ED-17, UE-ED-19 y UE-ED-20.

A) Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidades de Ejecución en Zona II.  
- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en los planos núm. 1-COR, 1-COL y 1-CAN de Ordenación.

- Superficie aproximada:

UE-ED-1: 2.452 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-2: 4.977 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-24: 4.967 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-5: 13.850 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-7: 7.261 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-13: 5.702 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-17: 4.079 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-19: 6.458 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-20: 5.916 m<sup>2</sup>.

B) Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II – Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria a la cual pertenecen.

- Densidad máxima: 40 Viv. /Ha.

- Capacidad estimada:

UE-ED-1: 9 viviendas.  
UE-ED-2: 19 viviendas.  
UE-ED-24: 19 viviendas.  
UE-ED-5: 55 viviendas.  
UE-ED-7: 29 viviendas.  
UE-ED-13: 22 viviendas.  
UE-ED-17: 16 viviendas.  
UE-ED-19: 25 viviendas.  
UE-ED-20: 23 viviendas.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,70 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

C) Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II – Residencial Unifamiliar en línea unitaria a la cual pertenecen.

D) Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

E) Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.

- Sistema de gestión: La promoción será privada.

- Sistema de actuación: Será el de compensación.

F) Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los art. 104 y 130 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las reservas para Espacios Libres serán las siguientes:

UE-ED-1: 309 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-24: 626 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-5: 1.745 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-7: 915 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-17: 514 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-19: 814 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-20: 745 m<sup>2</sup>.

Las reservas para Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes serán las siguientes:

UE-ED-1: 206 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-24: 417 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-5: 1.163 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-7: 610 m<sup>2</sup>.  
UE-ED-17: 343 m<sup>2</sup>.

UE-ED-19: 542 m<sup>2</sup>.

UE-ED-20: 497 m<sup>2</sup>.

UE-ED-2: El Estudio de Detalle deberá prever las máximas dotaciones posibles.

UE-ED-13: Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable y nunca menos del 10% de la superficie de la unidad. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

G) Ordenación:

Si para el desarrollo del Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, tales como la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento del aprovechamiento urbanístico asignado, la supresión o reducción de las dotaciones públicas, o la alteración de las condiciones de ordenación de las áreas colindantes, se requerirá la redacción de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente (art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Las unidades de ejecución, UE-ED-17 a UE-ED-20 ubicadas en parte sobre la vía pecuaria la Cañada Real del Río Guadaro, poseen los siguientes metros UE-ED-17:506 m<sup>2</sup>, UE-ED-19:1.461 m<sup>2</sup>, UE-ED-20:3.757 m<sup>2</sup> que están afectados por la vía pecuaria cuyo deslinde se está realizando actualmente.

El desarrollo de estas unidades de ejecución estará condicionado a la desafectación del tramo de vía pecuaria incluido dentro de cada unidad a instancias del Ayuntamiento de acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 17/99 de 28 de diciembre, por el que se aprueban Medidas Fiscales y Administrativas, o en su caso tramitar una modificación de trazado conforme a lo dispuesto en el artículo 40.2. del Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

H) Sistema General de Comunicaciones:

El Sistema General Viario SGC-1 con superficie 2.353 m<sup>2</sup> está incluido en la UE-ED-5.

I) Viviendas de Protección Pública: el 30% de la edificabilidad residencial de las Unidades, será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. Los plazos de inicio y terminación de estas viviendas se establecerán en los instrumentos de desarrollo (artículos 10.1.A y 18.3 de la LOUA).

Artículo 133. Unidades de Ejecución UE-ED-12, UE-ED-14, UE-ED-15, UE-ED-16, UE-ED-22 y UE-ED-23.

A) Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidades de Ejecución en Zona III.

- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm. 1-COL de Ordenación.

- Superficie aproximada:

UE-ED-12: 25.179 m<sup>2</sup>.

UE-ED-14: 15.276 m<sup>2</sup>.

UE-ED-15: 11.557 m<sup>2</sup>.

UE-ED-16: 12.433 m<sup>2</sup>.

UE-ED-22: 6.962 m<sup>2</sup>.

UE-ED-23: 14.311 m<sup>2</sup>.

B) Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona III - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.

- Densidad máxima: 15 Viv./Ha.

- Capacidad estimada:

UE-ED-12: 37 viviendas.

UE-ED-14: 22 viviendas.

UE-ED-15: 17 viviendas.

UE-ED-16: 18 viviendas.

UE-ED-22: 10 viviendas.

UE-ED-23: 21 viviendas.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,50 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

C) Condiciones de edificación:

Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona III - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria a la cual pertenecen.

D) Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

E) Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.

- Sistema de gestión: La promoción será privada.

- Sistema de actuación: Será el de compensación.

F) Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los art. 104 y 130 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las reservas para Espacios Libres serán las siguientes:

UE-ED-12: 2.518 m<sup>2</sup>.

UE-ED-14: 1.528 m<sup>2</sup>.

UE-ED-23: 1.431 m<sup>2</sup>.

Las reservas para Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes serán las siguientes:

UE-ED-12: 1.511 m<sup>2</sup>.

UE-ED-14: 917 m<sup>2</sup>.

UE-ED-23: 859 m<sup>2</sup>.

UE-ED-15, UE-ED-16 y UE-ED-22: Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable y nunca menos del 10% de la superficie de la unidad. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

G) Ordenación:

Si para el desarrollo del Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, tales como la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento del aprovechamiento urbanístico asignado, la supresión o reducción de las dotaciones públicas, o la alteración de las condiciones de ordenación de las áreas colindantes, se requerirá la redacción de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente (art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

H) Viviendas de Protección Pública: el 30% de la edificabilidad residencial de las Unidades, será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. Los plazos de inicio y terminación de estas viviendas se establecerán en los instrumentos de desarrollo (artículos 10.1.A y 18.3 de la LOUA).

Artículo 134. Unidad de Ejecución UE-ED-3.

A) Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidades de Ejecución en Zona VIII.

- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm. 1-COR de Ordenación.

- Superficie aproximada:

UE-ED-3 7.863 m<sup>2</sup>.

B) Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:  
 - Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VIII. Viviendas de Protección Pública.  
 - Densidad máxima: 40 Viv./Ha.  
 - Capacidad estimada:  
 UE-ED-3: 31 viviendas.  
 - Edificabilidad máxima lucrativa: 0,80 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.  
 - Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

C) Condiciones de edificación:  
 - Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VIII. Viviendas de Protección Pública a la cual pertenece.

D) Dotaciones mínimas y cesiones:  
 Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los art. 104 y 130 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
 Las reservas para Espacios Libres serán las siguientes:  
 UE-ED-3: 1.132m<sup>2</sup>.  
 Las reservas para Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes serán las siguientes:  
 UE-ED-3: 755 m<sup>2</sup>.

E) Ordenación:  
 Si para el desarrollo del Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, tales como la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento del aprovechamiento urbanístico asignado, la supresión o reducción de las dotaciones públicas, o la alteración de las condiciones de ordenación de las áreas colindantes, se requerirá la redacción de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente (art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

F) Objetivos:  
 Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

G) Condiciones de desarrollo y ejecución:  
 - Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.  
 - Sistema de gestión: La promoción será pública.  
 - Sistema de actuación: Será el de cooperación.

Artículo 134 bis. Unidades de Ejecución UE-T-8 y UE-ED-10.

A) Definición, situación y superficie:  
 - Definición: Unidad de Ejecución en Zona V.  
 - Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm. 1-COR de Ordenación.  
 - Superficie aproximada:  
 UE-T-8: 27.683 m<sup>2</sup>.  
 UE-ED-10: 5.343 m<sup>2</sup>.

B) Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:  
 - Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V - Industrial a la cual pertenece.  
 - Edificabilidad máxima lucrativa: 0,55 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.  
 - Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,05 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

C) Condiciones de edificación:  
 Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V - Industrial a la cual pertenecen.

D) Objetivos:  
 Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

E) Condiciones de desarrollo y ejecución:  
 - Figura de planeamiento:  
 La Unidad de Ejecución Transitoria UE-T-8 se considera Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Pormenorizada, no es necesaria la redacción de ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo, debido a tratarse de una actuación urbanística de hecho parcialmente ejecutada con el siguiente detalle:  
 Construidas el 75% de las calles.  
 Se han edificado parcialmente las naves.  
 Se destina a la ubicación de industrias existentes en el núcleo que se desplazan a este polígono según acuerdo con la Junta de Andalucía.  
 No se prevén áreas libres a no ser utilizables por la proximidad del Cementerio.  
 La Unidad UE-ED-10, será objeto de un único Estudio de Detalle.  
 - Sistema de gestión: La promoción será privada.  
 - Sistema de actuación: Será el de compensación.

F) Dotaciones mínimas y cesiones:  
 Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los art. 104 y 130 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
 Las reservas para Espacios Libres serán las siguientes:  
 UE-ED-10: 534 m<sup>2</sup>.  
 De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se exime a la Unidad de Ejecución UE-T-8 de la reserva para Espacios Libres por su grado de ocupación actual de la edificación y su proximidad al Cementerio.  
 Las reservas para Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes serán las siguientes:  
 UE-T-8: 1.107 m<sup>2</sup>.  
 UE-ED-10: 214 m<sup>2</sup>.

G) Ordenación:  
 Si para el desarrollo del Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, tales como la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento del aprovechamiento urbanístico asignado, la supresión o reducción de las dotaciones públicas, o la alteración de las condiciones de ordenación de las áreas colindantes, se requerirá la redacción de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente (art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

#### TÍTULO IV

##### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 135. Delimitación del Suelo Urbanizable.  
 Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación núm. 1-COR, para el núcleo de Cortes de la Frontera.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable se divide en:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Sistemas Generales en Suelo Urbanizable.

En los artículos siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Sectorizado, dividiendo en zonas y sectores y estableciendo las condiciones para su desarrollo.

Para el Suelo Urbanizable Ordenado este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación detallada.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá para su desarrollo la aprobación de un Plan de Sectorización.

## CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### Sección 1.ª Condiciones de carácter general

#### Artículo 136. División en áreas.

El suelo clasificable como Suelo Urbanizable Ordenado se configura como:

1. Suelo Urbanizable Ordenado de las Normas Subsidiarias vigentes que se asumen como planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Sin ejecutar.

Sección 2.ª Suelo Urbanizable Ordenado de las Normas Subsidiarias vigentes que se asumen como planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Sin ejecutar. Normas específicas para el sector residencial transitorio PP-RT-2 (PP-COR-R7 en las NN.SS. vigentes)

#### Artículo 137. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 3 como Sector SRT-9. Zona PP-RT-2 Residencial.

La superficie total estimada es: SRT-9 (PP-RT-2) 38.242 m<sup>2</sup> Según Plan Parcial Aprobado Definitivamente.

Los terrenos incluidos en el Sector Residencial Transitorio SRT-9 cuyo Plan Parcial está aprobado definitivamente constituyen un Área de Reparto de cargas y beneficios independiente. No se incluyen, de acuerdo con la LOUA, en ningún área de reparto de nueva creación.

#### Artículo 138. Condiciones de desarrollo y ejecución.

Plan Parcial Transitorio: El presente Plan Parcial es el PP-RT-2 de las Normas Subsidiarias anteriores vigentes, aprobado definitivamente, al cual únicamente se ha cambiado el nombre, denominándose en este Plan General de Ordenación Urbanística como SRT-9.

En el Anejo núm. 1 de estas Normas Urbanísticas se adjunta el Plan Parcial PP-RT-2.

En este Plan General de Ordenación Urbanística se consideran integradas todas las determinaciones establecidas en el Plan Parcial PP-RT-2.

El sector se mantiene como transitorio al no haber sido ejecutado.

Las condiciones de ordenación, cesiones y tipologías de este Sector serán las del Plan Parcial PP-RT-2, con uso global residencial, manteniendo las determinaciones de espacios libres y equipamiento.

Las determinaciones de desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial son las que determinan y ordenan en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

## CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

### Sección 1.ª Condiciones de carácter general

(Las determinaciones contenidas en esta Sección 1ª Capítulo III Título IV que afecten a los sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-11 –2ª Fase-Plan de Etapas- de la Categoría de suelo urbanizable SECTORIZADO quedan suspendidas).

#### Artículo 139. División en Zonas y Sectores.

##### I. Zonificación.

El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en dos Zonas Residenciales y una Zona Industrial. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano, a excepción de la Zona IX. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada Intensiva. Todas las características de las zonas en Suelo Urbanizable Sectorizado son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano a excepción de la anteriormente mencionada cuyo detalle es el siguiente:

##### I.1. ZONA IX. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada Intensiva.

Corresponde con las nuevas urbanizaciones de viviendas aisladas pareadas que se proyectan en Suelo Urbanizable Sectorizado en el núcleo de Cortes de la Frontera con una densidad de 30 viv/has. Su situación y delimitación figura en el Plano núm. 2 de ordenación. Su tipología zonal es: Consolidado Unitario.

##### I.1.1. Condiciones de Uso.

Uso Global: Residencial.

Usos Pormenorizados permitidos:

a) Uso característico: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

b) Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

Usos Pormenorizados prohibidos:

a) Agrícola.

b) Industria, en todas sus categorías.

c) Residencial Unifamiliar en Línea.

d) Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

e) Servicios de infraestructuras y transportes.

##### I.1.2. Condiciones de Edificación.

Parcelación.

- Parcela Mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 200 m<sup>2</sup>.

- Parcela Máxima: No se limita.

Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

Implantación:

Ocupación:

- La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.

- Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hileras, que conformen un conjunto de, como mínimo, 10 viviendas, la ocupación máxima será el 70% de la superficie edificable de la parcela.

Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- La edificación se retranqueará de la linde de fachada un mínimo de 3 metros y de las lindes laterales un mínimo de 2 metros pudiéndose adosarse al testero de fondo.

- La edificación podrá agruparse formando viviendas pareadas conformando edificios de dos viviendas adosados por un lateral de manera que entre edificios respete los retranqueos indicados en el párrafo anterior.

- Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hileras, que conformen un conjunto de, como mínimo, 10 viviendas, la ocupación máxima será el 70% de la superficie edificable de la parcela.

Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medidas a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera (mínimo 10 viviendas), la edificabilidad máxima será de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

- En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máxima de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techos por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

Aprovechamiento Medio (Edific. Lucrativa): 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

II. Suelo urbanizable-Sectorización.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable se han integrado en las siguientes zonas:

ZONA II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector: (...).

Sector Residencial SR-10.

ZONA IX. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada Intensiva.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

(...).

Sector Residencial SR-8.

ZONA V. Industrial.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

Sector Industrial SI-1.

III. Condiciones Generales.

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación núm. 1-COR «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Para el desarrollo de esta clase de suelo será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

Artículo 140. Plazos, fijación, incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en los Arts. 38 y 278 de estas Normas Urbanísticas.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá:

- De oficio iniciar Expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación de las Normas no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.

- Igualmente, y en base a lo establecido en el Artículo Único de la Ley de Andalucía y, por remisión, en el R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, podrá dictar Resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 141. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 142. Costes de urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en los arts. 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

Artículo 143. Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras. Condiciones para la protección del paisaje y medio natural.

A. Condiciones de la Ordenación y de las infraestructuras:

En los planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. Tanto la ubicación de los Equipamientos y Espacios Libres como el trazado de los Viarios se considera sólo orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

B. Condiciones para la protección del paisaje y medio natural:

1. Sujeción a previa licencia y catálogo de especies.

La tala de árboles, las operaciones de entresaca y clareo, las actividades de sustitución de especies foráneas por autóctonas así como las de mejora de las zonas arboladas realizadas en suelos clasificados como Urbanizables es un acto sujeto a previa licencia municipal que podrá ser denegada si en la correspondiente instancia no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior.

El Ayuntamiento de Cortes de la Frontera confeccionará y publicará un catálogo o listado de árboles y especies más apropiadas a las características medioambientales en este término municipal, teniendo en cuenta las determinaciones del P.O.R.N. Parque Natural de Los Alcornocales y Sierra de Grazalema.

2. Zonas arboladas en Suelo Urbanizable.

Los Planes Parciales que en desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbanística de planeamiento se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 75% de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcados velando por la no afección de las zonas arboladas. De igual modo en la asignación de usos pormenorizados o globales y en la delimitación de zonas se tenderá a otorgar a las zonas arboladas, que no obstante hayan de ser edificadas, la ordenanza más acorde con el mantenimiento de las masas arbóreas, entendiéndose por tales los de menor intensidad de uso y aquellas de parcelación mayor.

3. Condiciones de la edificación en zona arbolada.

Para la edificación en zona de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obra sea completado con la siguiente documentación:

a) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 con localización exacta de cada árbol.

b) Descripción pormenorizada del tipo, porte y características del arbolado.

c) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 del estado final de la parcela señalando el emplazamiento de los cuerpos edificados, accesos, etc.

d) Memoria Justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:

- La edificación ocupará los espacios libres de árboles.

- Si fuere preciso talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico.

- En todo caso, el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable; y se repondrá la masa arbórea perdida mediante la plantación de un determinado número de unidades de especies y porte que habrá de justificarse en función de aquella.

Artículo 144. Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será similar al del Suelo No Urbanizable.

Artículo 145. Aprovechamiento de los sectores y cesiones.

- Áreas de Reparto:

Se establecen tres Áreas de Reparto, la primera correspondiente a los Sectores Residenciales SR-1 a SR-5, SR-7, SR-8 y SR-11 la segunda a los Sectores Residenciales SR-6 y SR-10 y la tercera al Sector Industrial SI-1.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 60 c) de la LOUA se trata de ámbitos que en razón de los usos previstos aconsejan un tratamiento diferenciado. Asimismo, nos encontramos con un municipio con reducido crecimiento, por ello la diferencia entre los distintos aprovechamientos medios es superior al 10%, lo cual facilita la gestión del planeamiento urbanístico.

El Sector Residencial SRT-9, al tener un Plan Parcial Aprobado Definitivamente, no se incluye en ningún Área de Reparto.

- Coeficiente de ponderación de los usos pormenorizados en relación al característico:

ÁREA 1		COEFICIENTE
USO	Residencial Unifamiliar Asilada Unitaria	
	Pareada Intensiva	1,00
	Terciario	1,20

ÁREA 2		COEFICIENTE
USO	Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1,00
	Terciario	1,30

ÁREA 3		COEFICIENTE
USO	Industrial	1,00
	Terciario	1,40

- Aprovechamiento medio:

El coeficiente de ponderación de los usos globales en todas las Áreas de Reparto es la Unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada Sector en estas Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos, que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento tipo.

- Aprovechamiento subjetivo susceptible de Apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable:

El aprovechamiento Susceptible de Apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable, será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización cesión y equidistribución

## Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 1

Sector	Superf. m <sup>2</sup>	Edif. Máx. Lucrativa m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superf. Construible Lucrativa m <sup>2</sup>	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m <sup>2</sup>	Aprov. Particul. m <sup>2</sup>	Aprov. Admón. m <sup>2</sup>
SR-11	34.335	0,50	17.168	1,00	17.168	15.451	1.717
SR - 1	14.206	0,50	7.103	1,00	7.103	6.393	710
SR - 2	18.692	0,50	9.346	1,00	9.346	8.411	935
SR - 3	44.157	0,50	22.079	1,00	22.079	19.871	2.208
SR - 4	32.311	0,50	16.156	1,00	16.156	14.540	1.616
SR - 5	29.930	0,50	14.965	1,00	14.965	13.469	1.497
SR - 7	22.609	0,50	11.305	1,00	11.305	10.174	1.130
SR - 8	18.025	0,50	9.013	1,00	9.013	8.111	901
TOTAL	214.265		107.133		107.133		

\* Aprovechamiento Medio : 107.133 / 214.265 = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 2.

Sector	Superf. m <sup>2</sup>	Edif. Máx. Lucrativa m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superf. Construible Lucrativa m <sup>2</sup>	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m <sup>2</sup>	Aprov. Particul. m <sup>2</sup>	Aprov. Admón. m <sup>2</sup>
SR - 6	18.515	0,70	12.961	1,00	12.961	11.664	1.296
SR-10	69.511	0,70	48.658	1,00	48.658	43.792	4.866
TOTAL	88.026		61.618		61.618		

\* Aprovechamiento Medio: 61.618 / 88.026 = 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 3.

Sector	Superf. m <sup>2</sup>	Edif. Máx. Lucrativa m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superf. Construible Lucrativa m <sup>2</sup>	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m <sup>2</sup>	Aprov. Particul. m <sup>2</sup>	Aprov. Admón. m <sup>2</sup>
SI - 1	20.923	0,55	11.508	1,00	11.508	10.357	1.151
TOTAL	20.923		11.508		11.508		

\* Aprovechamiento Medio : 11.508 / 20.923 = 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## Sección 2.ª Normas específicas para los Sectores SR-1 a SR-5, SR-7, SR-8 y SR-11

(Las determinaciones contenidas en esta Sección 2.ª Capítulo III Título IV que afecten a los sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-7 y SR-11 –2ª Fase-Plan de Etapas- de la Categoría de suelo urbanizable SECTORIZADO quedan suspendidas)

### Artículo 146. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 1-COR, como Sectores SR-1 a SR-5, SR-7 y SR-8 y en el Plano núm. 1-COL, como Sector SR-11, Zona IX Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada Intensiva.

La superficie total estimada es:

- SR-1: 14.206 m<sup>2</sup>.
- SR-2: 18.692 m<sup>2</sup>.
- SR-3: 44.157 m<sup>2</sup>.
- SR-4: 32.311 m<sup>2</sup>.
- SR-5: 29.930 m<sup>2</sup>.
- SR-7: 22.609 m<sup>2</sup>.
- SR-8: 18.025 m<sup>2</sup>.
- SR-11: 34.335 m<sup>2</sup>.

Los terrenos incluidos en los 8 Sectores, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios. Cada Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) .

### Artículo 147. Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

## Artículo 148. Condiciones de uso:

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característica, artículo 50 de la LOUA: Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

Equipamiento Comunitario.  
Espacios Libres.  
Se permiten los siguientes:  
Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.ª a 6.ª
- Residencial Unifamiliar en Línea o Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV. Zonificación:

En los Planos núm. 1-COR, 2-COR y 1-COL figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

## Artículo 149. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del Sector.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad Máxima Lucrativa:

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye el sector que tiene un valor de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir < 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

IV. Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 30 Viv/Ha.

V. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-1: 32 Viviendas.

Sector SR-2: 56 Viviendas.

Sector SR-3: 132 Viviendas.

Sector SR-4: 96 Viviendas.

Sector SR-5: 89 Viviendas.

Sector SR-7: 67 Viviendas.

Sector SR-8: 54 Viviendas.

Sector SR-11: 103 Viviendas.

Artículo 150. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 200 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria:

Edificación Aislada retranqueada a la línea de fachada y no adosada a las medianeras laterales (artículo 62).

Se autoriza la edificación aislada/pareada, es decir, aquella en la cual dos viviendas forman un edificio único en dos parcelas, aislado en sus cuatro lados de las medianeras.

III. Implantación:

- Ocupación: 50% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable para todos los usos: La totalidad del fondo de parcela. Artículo 61.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros, con la excepcionalidad que se deduce del punto II «Tipología edificatoria» anterior para la edificación aislada-pareada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo edificable.

Artículo 151. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos

usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 152. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: La promoción será privada.

- Sistema de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento: Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Todas las medidas protectoras y correctoras propuestas en el artículo 282 de estas Normas Urbanísticas que deban incorporarse al Plan Parcial que desarrolle los sectores en Suelo Urbanizable han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el Pliego de Condiciones Técnicas.

- Sistemas Generales de Comunicación:

El Sistema General Viario SGC-3 con 2.633 m<sup>2</sup> está adscrito al sector SR-3.

- Viviendas de Protección Pública: el 30% de la edificabilidad residencial del Plan Parcial, será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. Los plazos de inicio y terminación de estas viviendas se establecerán en los instrumentos de desarrollo (artículos 10.1.A y 18.3 de la LOUA).

Artículo 153. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

SR-1: 1.421 m<sup>2</sup>.

SR-2: 1.869 m<sup>2</sup>.

SR-3: 4.416 m<sup>2</sup>.

SR-4: 3.231 m<sup>2</sup>.

SR-5: 2.993 m<sup>2</sup>.

SR-7: 2.261 m<sup>2</sup>.

SR-8: 1.803 m<sup>2</sup>.

SR-11: 3.434 m<sup>2</sup>.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría, con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> para equipamiento docente.

SR-1: 852 m<sup>2</sup>.

SR-2: 1.122 m<sup>2</sup>.

SR-3: 2.649 m<sup>2</sup>.

SR-4: 1.939 m<sup>2</sup>.

SR-5: 1.796 m<sup>2</sup>.

SR-7: 1.357 m<sup>2</sup>.

SR-8: 1.082 m<sup>2</sup>.

SR-11: 2.060 m<sup>2</sup>.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de los cuales, como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público.

Artículo 154. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

#### Artículo 155. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

#### Sección 3.ª Normas específicas para los Sectores SR-6 y SR-1

(Las determinaciones contenidas en esta Sección 3.ª Capítulo III Título IV que afecten al sector SR-6 -2.ª Fase-Plan de Etapas- de la Categoría de suelo urbanizable SECTORIZADO quedan suspendidas).

#### Artículo 156. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 1-COR, como Sectores SR-6 y SR-10, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es:

SR-6: 18.515 m<sup>2</sup>.

SR-10: 69.511 m<sup>2</sup>.

Se delimitará la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

#### Artículo 157. Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

#### Artículo 158. Condiciones de uso:

I. Uso global: Residencial.

#### II. Usos pormenorizados permitidos:

a) Uso y tipología característica, artículo 59 de la LOUA: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar con las limitaciones establecidas en el art. 138, apartado II.

b) Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

#### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.ª a 6.ª
- Residencial Unifamiliar en Hilera o Aislada.

#### IV. Zonificación:

En los Planos núm. 1-COR y 2-COR figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 159. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del Sector.

#### I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad Máxima Lucrativa:

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye el sector que tiene un valor de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir < 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

#### IV. Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 40 Viv./Ha.

#### V. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-6: 74 Viviendas.

Sector SR-10: 278 Viviendas.

#### Artículo 160. Condiciones de edificación.

#### I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1. Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 62.

2. Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

#### III. Implantación:

- Ocupación: 70% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: La totalidad del fondo de la parcela. Artículo 51.

Otros usos: Se podrá edificar hasta una profundidad de 20 metros, medida según se indica en el Artículo 61.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales ni a la alineación de fachada.

Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

#### IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo edificable.

Artículo 161. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 162. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: La promoción será privada.

- Sistema de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento: Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Todas las medidas protectoras y correctoras propuestas en el artículo 282 de estas Normas Urbanísticas, que deban incorporarse al Plan Parcial que desarrolle los sectores en Suelo Urbanizable, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el Pliego de Condiciones Técnicas.

Viviendas de Protección Pública: el 30% de la edificabilidad residencial del Plan Parcial, será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. Los plazos de inicio y terminación de estas viviendas se establecerán en los instrumentos de desarrollo (artículos 10.1.A y 18.3 de la LOUA).

Artículo 163. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

SR-6: 2.333 m<sup>2</sup>.

SR-10: 8.758 m<sup>2</sup>.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría, con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> para equipamiento docente.

SR-6: 1.555 m<sup>2</sup>.

SR-10: 5.839 m<sup>2</sup>.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de los cuales, como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público.

Artículo 164. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 165. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

Sección 4.ª Normas específicas para el Sector Industrial SI-1

Artículo 166. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 1-COR como Sector SI-1, Zona V Industrial.

La superficie total estimada es: SI-1: 20.923 m<sup>2</sup>.

Se delimitarán la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 167. Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Industrial del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 168. Condiciones de uso:

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

a) Uso y tipología característica, artículo 59 de la LOUA: Será el Industrial, categorías 1ª a 5ª.

b) Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

Equipamiento Comunitario.

Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Terciario.

Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda, para cada industria en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Industria. Categoría 6ª.

- Residencial.

IV. Zonificación:

En el Plano núm. 1-COR figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 169. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del Sector.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad Máxima Lucrativa:

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en  $m^2/m^2$ .

El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye el sector que tiene un valor de  $0,55 m^2/m^2$ .

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir  $< 0,55 m^2/m^2$ .

### III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de  $0,05 m^2$  de techo/ $m^2$  de superficie del Sector.

#### Artículo 170. Condiciones de edificación.

##### I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie:  $250 m^2$ .

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie:  $10.000 m^2$ .

##### II. Tipología edificatoria: Edificación en hilera (art. 52).

Se autoriza la edificación en línea alineada a vial entre medianeras, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana.

##### III. Implantación:

- Ocupación: 85% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: La totalidad del fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Hilera. La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos ni a la alineación de fachada.

- Altura máxima:

Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior de faldón de la cubierta. La cumbra de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

En edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de  $1,00 m^2/m^2$  de parcela.

#### Artículo 171. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

#### Artículo 172. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: Cada sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: La promoción será privada.

- Sistema de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento: Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones, relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

- Todas las medidas protectoras y correctoras propuestas en el artículo 282 de estas Normas Urbanísticas, que deban incorporarse al Plan Parcial que desarrolle los sectores en Suelo Urbanizable, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el Pliego de Condiciones Técnicas.

#### Artículo 173. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.

##### I. Dotaciones mínimas:

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del Sector.

SI-1:  $2.092 m^2$ .

- Servicios de Interés Público y Social:

Parque Deportivo: 2% de la superficie del Sector.

Equipamiento Social: 1% de la superficie del Sector.

Equipamiento Comercial: 1% de la superficie del Sector.

SI-1:  $837 m^2$ .

- Aparcamiento: una plaza por cada  $100 m^2$  de edificación de los cuales, como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público.

##### II. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

#### Artículo 174. Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 93 a 98, en cuanto a las condiciones higiénico sanitarias y las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.

#### Artículo 175. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

#### Sección 5.ª Resumen de Normas específicas en Suelo Urbanizable

(Las determinaciones contenidas en esta Sección 5ª Capítulo III Título IV que afecten a los sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-11 -2ª Fase-Plan de Etapas- de la Categoría de suelo urbanizable SECTORIZADO quedan suspendidas).

Artículo 176. Cuadro núm. 3. Resumen de Zonas específicas en Suelo Urbanizable. Cortes de la Frontera.

Sector	Zona. Ordenación	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máxim. %.	Altura Máxim. Planta	Edific. Máxima. Sobre. Parcela. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edific. Máxima. Global. Sobre. U.E. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densid. Viv. Has.
			Fach. m	Fondo. m. m	Sup. M2					
SR-6. SR-10	Zona II. Residen. Unifam. en . Línea . Unitaria	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,80	40
SR-1. SR-2. SR-3. SR-4. SR-5. SR-7. SR-8. SR-11	Zona IX. Resid. Unifam. Aislada. Unitaria	Aislada	10	15	200	50	2	1,00	0,60	30
SI-1	Zona V. Industrial	-	10	20	250	85	Ind:1 Otr:2	1,00	0,60	-

SRT-9 (PP-RT-2): Según Plan Parcial Aprobado Definitivamente (PP-RT-2). Anejo núm. 1.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 177. Definición y ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Cortes de la Frontera no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable, en los Planos núm. 1-T de Ordenación «Estructura General y Orgánica del Territorio» y núm. 2-T de Ordenación «Calificación del Suelo No Urbanizable según los Parques Naturales de Los Alcornocales y Sierra de Grazalema».

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos, pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística,

por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

Artículo 178. Categorías.

El suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en los Plano de Ordenación núm. 1-T «Estructura General y Orgánica del Territorio» y núm. 2-T «Calificación del Suelo No Urbanizable según los P.O.R.N. de los Parques Naturales de los Alcornocales y Sierra de Grazalema». Como se indica en ellos, este suelo se divide en tres grandes tipos:

I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

II. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

III. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

Según el siguiente detalle:

I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- Calificación según el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales Parque Natural Los Alcornocales.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Protección A-1: Karst de «Las Motillas».

Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Zonas de Protección B-1: Áreas de Protección.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Zonas de Protección B-2: Áreas de Conservación.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Zonas de Protección B-3: Áreas de Regeneración.

- Calificación según el P.O.R.N. Parque Natural Sierra de Grazalema.

- Espacio Catalogado por Decreto 250/2003 Monumento Natural «Cañón de las Buitreras».

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Arqueológica.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes Públicos Catalogados.

II. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- Espacio Catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Málaga.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Complejo Serrano de Interés Ambiental. Valle de Guadiaro.

III. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola.

Es de reseñar, que tres cuartas partes del territorio municipal, están afectados por la figura de Parque Natural, declarados como tal por la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.3 de la mencionada Ley, cualquier modificación de la clasificación del Suelo No Urbanizable que fuera incluida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cortes de la Frontera, requerirá el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, antes de su aprobación.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales, fueron aprobados mediante el Decreto 84/2004 de 2 de marzo.

Las zonas protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico tendrán carácter supletorio en todo lo no regulado por el Plan General de Ordenación Urbanística o por la legislación sectorial aplicable.

Artículo 179. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

Artículo 180. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos así clasificados por el presente planeamiento, al no estar incluidos en los tipos de Suelo Urbano delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones, sin perjuicio de las que además se le señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide, así como a las limitaciones que se establecen para el núcleo urbano de la Cañada del Real Tesoro. La margen derecha de los suelos clasificados como suelo urbano tanto en la Revisión del Plan General como en el planeamiento vigente resultan ser inundables, por lo que su uso se ajustará a lo establecido en las normas que se adjuntan en el «Estudio Previo de Prevención de inundaciones en el Río Guadiaro, Término Municipal de Cortes de la Frontera (Málaga)».

Estos suelos son inedificables.

Toda actuación en ellos deberá ser autorizada en su momento previa aportación del estudio pertinente que justifique el cumplimiento de dicha normativa. Si se acometieran las actuaciones propuestas en dicho Estudio quedarían exentas de esta restricción las zonas que dejen de ser inundables.

a) De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión, en el Suelo No Urbanizable no se podrá realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Se deberá tener en cuenta la valoración del carácter de utilidad pública o interés social en el sentido que correspondan a escuelas, vertederos controlados de basuras, depuradoras, instalaciones deportivas y aquellos equipamientos públicos aptos para su ubicación en ese medio.

Para la justificación del interés social será necesario transcribir en el expediente la cantidad y calidad de puestos de trabajo, así como la naturaleza en relación con el medio, que generará y tendrá la actividad que se pretende implantar. En este sentido se justificará también la necesidad del emplazamiento en medio rural, debido a las características de peligrosidad, estrecha vinculación al medio, o insalubridad, así como aquellas circunstancias que bajo interpretación del órgano urbanístico competente, hagan admisible su emplazamiento, debido a falta de suelo u otra característica.

b) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que este planeamiento establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en estas Normas.

Artículo 181. Parcelación urbanística.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 66. Parcelación Urbanística, 1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos: «1. Se considera parcelación urbanística: b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.».

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sea de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 68. Régimen de Parcelaciones Urbanísticas, 2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos: «2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas».

4. Se considera parcela histórica de rústica aquella inscrita en el registro de la propiedad en el momento de inicio de la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística.

**Artículo 182. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 67. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos: «Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos».

2. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Cortes de la Frontera son : en secano, 3,00 hectáreas y en regadío, 0,25 hectáreas.

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 66. Parcelación Urbanística. 2, 3, 4 y 5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos: «2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento. 3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. 4. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presenta-

ción en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por el ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. 5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que se envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con la que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.».

**Artículo 183. Concepto de núcleo de población.**

Constituirá un núcleo de población todo asentamiento de población o conjunto de actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

**Artículo 184. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.**

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a cien metros entre ellas.

c) La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título, a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el Capítulo V siguiente.

e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

f) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO II. CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES

**Artículo 185. Norma de carácter general.**

1. Evitación de formación de núcleo de población.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. 184, para evitar la formación de núcleos de población.

2. Carácter Complementario de las presentes determinaciones.

En los ámbitos declarados Parque Natural Los Alcornocales y Sierra de Grazalema, las determinaciones de este capítulo serán complementarias a las del P.O.R.N. y P.R.U.G., en caso de discordancia tendrán prelación normativa lo establecido en los correspondientes planes de los Parques Naturales citados.

Artículo 186. Condiciones de la edificación.

1. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.

2. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos; pudiendo ser la altura máxima mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.

3. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 187. Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las edificaciones destinadas a Viviendas familiares, Industrias, o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, se fija con carácter obligatorio para estas edificaciones una distancia mínima de quinientos metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la edificación que se solicita.

Artículo 188. Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.

La parte de fábrica maciza no superará los 80 cm. de altura, medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

No se admitirán cierres de ningún tipo en la zona de servidumbre de los cauces públicos.

Artículo 189. Condiciones higiénicas.

Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1.º No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2.º Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales:

1.º Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2.º En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3.º En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de una instalación de depuración con tratamiento primario y secundario situada al interior, a más de 15 metros de los linderos de la parcela y a

más de 150 metros de cualquier pozo o captación de agua. Se dispondrán las medidas de control y mantenimiento de las condiciones óptimas de uso del sistema de depuración citado.

Estas medidas serán especialmente aplicables a las Áreas con Uso Asignado (asentamientos diseminados, agrupaciones de Población, etc.) en virtud de sus especiales características urbanísticas.

4.º En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes. En las áreas que presenten riesgos de contaminación, se solicitará un punto de vertido al organismo de cuenca competente.

5.º Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Artículo 190. Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.ª Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2.ª No tener características urbanas.

3.ª Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación con el correspondiente de la Ley del Suelo.

### CAPÍTULO III. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

Artículo 191. Condiciones generales.

1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplearse en medio rural.

2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.

4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con la Ley del Suelo; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pechario ya existentes.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

c) La superficie mínima de parcela, a efectos de la posibilidad de edificar, será la que se establece para cada uno y para cada tipo de suelo en los Capítulos IV y V siguientes.

d) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

e) Se cumplirán las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcciones, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

#### CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES

Artículo 192. Condiciones Generales. Tipos de usos, actividades y construcciones.

1. Carácter Complementario de las presentes determinaciones.

En los ámbitos declarados Parque Natural Los Alcornocales y Sierra de Grazalema, las determinaciones de este capítulo serán complementarias a las del P.O.R.N. y P.R.U.G., en caso de discordancia tendrán prelación normativa lo establecido en los correspondientes planes de los Parques Naturales citados.

2. Tipos de usos, actividades y construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- b) Actividades de carácter infraestructural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- d) Viviendas familiares aisladas.
- e) Industrias.
- f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

Artículo 193. Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

1.º Régimen Normal: Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a) Actividades agrícolas y agropecuarias.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.º Régimen Excepcional. Usos, actividades y construcciones de utilidad pública e interés social: Aquellos que necesitan ser considerados de utilidad pública e interés social y deberán seguir el trámite indicado en la Ley del Suelo y ser autorizados por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Andalucía, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguiente:

- d) Actividades de carácter infraestructural, excepto las que queden eximidas de autorización o licencia por su legislación sectorial.
- e) Industrias.
- f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

3.º Régimen Excepcional. Viviendas. Aquellos que deban ser autorizados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, y posteriormente por el Ayuntamiento. Se trata de las siguientes:

- g) Viviendas familiares aisladas.

Artículo 194. Clases de usos.

A efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo 195. Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros de los núcleos urbanos del término municipal de Cortes de la Frontera, El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro.

De acuerdo con lo indicado en los artículos 184 y 187 se autoriza la implantación de los siguientes usos en edificaciones nuevas o existentes, en la franja de 500 metros del entorno del núcleo de Cortes de la Frontera y de los núcleos de El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro, como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

- Actividades agrícolas o agropecuarias, y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, a excepción de cuadras, establos o porquerizas. (Sección 1, artículo 196).
- Actividades de carácter infraestructural. (Sección 2).
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas. (Sección 3).
- Equipamientos y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos. (Sección 6, artículo 220).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 500 metros del núcleo de Cortes de la Frontera y de los núcleos de El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

Sección 1.ª Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas

Artículo 196. Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

1.ª Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2.ª Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

3.ª Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo, se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Andalucía y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca, es

decir, las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el art. 215 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 197. Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

- Infraestructura:

Transformadores.  
Casas de bomba.  
Retención de agua.  
Canales de riego.  
Tendidos eléctricos.

- Edificaciones:

Silos.

Casetas de obra o prefabricadas para almacenamiento de aperos de labranza.

Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.

Invernaderos.

Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en la Sección 5 «Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias».

3. Parcela mínima a efectos de poder edificar:

En secano: 3 hectáreas.

En regadío: 0,25 hectáreas.

Artículo 198. Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

a) Distancia mínima a núcleo urbano:

- Infraestructuras: Libre.

- Edificaciones: silos, casetas de obra o prefabricadas para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes de productos agrícolas o ganaderos, o de maquinaria e invernaderos: Libre.

- Edificaciones: cuadras, establos, porquerizas: 1.000 metros.

b) Distancia mínima a otra edificación de otra parcela:

- Infraestructuras y edificaciones: Libre.

c) Distancia mínima a un eje de carretera:

- Infraestructuras: Libre.

- Edificaciones: 50 metros.

d) Parcela mínima a efectos de la posibilidad de Edificar:

- En secano: 3 hectáreas.

- En regadío: 0,25 hectáreas.

e) Sin perjuicio de la parcela mínima requerida para las instalaciones o viviendas destinadas a la explotación agraria, deberá demostrarse la existencia de una explotación cuya superficie y características requieran estas edificaciones para su adecuada funcionalidad.

f) Distancia mínima a linderos:

- Infraestructuras: Libre.

- Edificaciones: 25 metros.

## Sección 2.ª Actividades de carácter infraestructural

Artículo 199. Concepto.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Artículo 200. Categoría.

Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, antenas para telefonía móvil, etc. La regulación de estas últimas, sus condiciones de implantación y usos se establecen en el artículo 269 de estas Normas Urbanísticas.

- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.

- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.

- Red viaria.

- Obras de protección hidrológica.

- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

Sección 3.ª Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 201. Concepto y categoría.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2. Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

Artículo 202. Implantación y usos.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

No obstante, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. Artículo 213 de estas Normas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.

- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.

- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

- Aeropuertos y helipuertos.

- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.

- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m<sup>2</sup>.

#### Sección 4.ª Viviendas familiares aisladas

Artículo 203. Vivienda familiar. Concepto y categoría.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1.ª Vivienda Unifamiliar Aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos: Se entiende como tal aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), no incluyéndose en esta categoría las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

Será necesario para su calificación como Vivienda Unifamiliar Aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos el Informe de la Delegación de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía sobre la superficie, extensión y tipo de cultivo de la finca, asimismo, será necesario la inclusión de dicha finca en el Censo Agrario. Deberá justificarse, asimismo, la vivienda de la categoría del presente apartado, según de establece en el artículo 52 de la LOUA.

2.ª Vivienda no agraria: se entiende por aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 204. La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el art. 183.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Artículo 205. Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.

Artículo 206. Condiciones de emplazamiento.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

Artículo 207. Condiciones de acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.

Artículo 208. Edificaciones auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo 209. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

- Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.

- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.

- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo 210. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 100 metros.

- Distancia mínima a borde de calzada de carreteras: 100 metros.

- Distancia mínima a linderos: 15 metros.

La distancia mínima a la ribera de un cauce es de 5 metros, conforme al art. 7 del R.D.P.H., estando condicionada la implantación de estas viviendas en la zona de policía, 100 metros desde la ribera del cauce, a la entrega de un Estudio Hidrológico para la avenida de 500 años en el que se demuestre que dicha vivienda no está situada en la superficie de inundación de dicha avenida.

#### Sección 5.ª Industrias

Artículo 211. Concepto, categorías y autorizaciones.

a) Concepto.

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así

como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

b) Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Servicios de carreteras.

2.<sup>a</sup> Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3.<sup>a</sup> Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

4.<sup>a</sup> Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

c) Autorizaciones.

Con el procedimiento indicado en el artículo 197 de estas Normas Urbanísticas, se permitirá la ubicación en Suelo No Urbanizable de todo tipo de industrias, siempre que el carácter y las necesidades de las mismas no permitan la instalación en polígonos industriales.

Artículo 212. Industrias. Condiciones particulares de implantación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, tramitada conforme al procedimiento que regula la Legislación vigente.

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

Condiciones de implantación:

a) Servicios de carreteras:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 250 metros.
- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: 25 metros.
- Distancia mínima a linderos: 10 metros.

b) Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

c) Industrias vinculadas al medio rural:

- Distancia mínima al núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 100 metros.
- Distancia mínima a ejes de carretera: 100 metros.
- Distancia mínima a linderos: 15 metros.

d) Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 500 metros.
- Distancia mínima a linderos: 25 metros.
- Distancia a ejes de carretera: 200 metros.

e) Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 1.000 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.
- Distancia mínima a linderos: 25 metros.

La distancia mínima a la ribera del cauce es de 5 metros, conforme al art. 7 del R.D.P.H., estando condicionada la implantación de estas industrias en la zona de policía, 100 metros desde la ribera del cauce, a la entrega de un Estudio Hidrológico para la avenida de 500 años en el que se demuestre que dicha vivienda no está situada en la superficie de inundación de dicha avenida. En el caso de las industrias de depósito, apilamiento y vertedero de residuos sólidos su ubicación estará condicionada a que presenten un Estudio Hidrológico que demuestre su no afección a los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

Artículo 213. Servicios de carretera.

Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras ubicadas en carretera.
- Talleres de reparación de automóviles ubicados en carretera.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas ubicadas en carretera.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrá agrupar en «Áreas de Servicios de carretera», junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (artículo 220). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

Las condiciones de implantación de este uso serán las siguientes:

- La parcela mínima será de 0,25 hectáreas.
- La ocupación máxima será del 20%.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

Artículo 214. Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.

Artículo 215. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuario.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios con carácter netamente industrial, vinculadas a explotación familiar agraria.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

a) Forestales:

- Serrerías.

b) Ganaderos y Agropecuarios:

- Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
- Almacenes de piensos.
- Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.

## c) Agrícolas:

- Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

Los parámetros de aislamiento de las industrias vinculadas al medio rural e industrias agropecuarias vienen definidos en los artículos 191 y 200 de estas Normas urbanísticas.

## d) Industrias vinculadas al medio rural.

La edificación no podrá ocupar más del 30% de la superficie del terreno.

La parcela mínima será de 0,25 hectáreas.

## e) Industrias agropecuarias.

La edificación no podrá ocupar más del 10% de la superficie del terreno.

## Artículo 216. Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.

- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, cuya actividad así sea calificada por la Ley 7/994 de 18 de mayo de Protección Ambiental, los decretos que la desarrollan y demás legislación sectorial que les pueda afectar.

- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

## Artículo 217. Gran Industria propiamente dicha.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. La ocupación máxima será del 50%.

4. La parcela mínima será de 3 hectáreas.

5. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

## Artículo 218. Industrias Peligrosas o Nocivas.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

3. Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

5. La parcela mínima será de 3 hectáreas.

6. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

## Artículo 219. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

1. Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2. Se incluyen los siguientes usos:

- Vertederos de residuos sólidos urbanos.
- Vertederos de escombros y residuos industriales.
- Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.
- Estercoleros y basureros.
- Balsas de alpechín.

3. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

4. La parcela mínima será de 3 hectáreas.

## Sección 6.ª Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios

## Artículo 220. Concepto y categoría.

Se consideran como Equipamientos y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en el art. 85 y 87 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1.ª Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas, art. 87.

2.ª Servicios Técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc. art. 87.

3.ª Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc. art. 85.

4.ª Áreas de Acampada: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.

Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5.ª Adecuaciones Recreativas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6.ª Parque Forestal: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.

7.ª Aulas de la Naturaleza: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

## Artículo 221. Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesitan un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

## Artículo 222. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

- Distancia mínima a núcleo urbano:

Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 500 m.

Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Áreas de Acampada, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: Libre.

- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 100 m.
- Distancia mínima a eje de carretera: 50 m.
- Parcela mínima: 0,25 Has.

- Distancia mínima a linderos:

Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 20 m.  
Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Áreas de Acampada, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: 10 m.

#### CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 223. Áreas en Suelo No Urbanizable.

a) Condiciones generales:

El suelo clasificado como No Urbanizable figura delimitado en los Planos núm. 1-T y 2-T de Ordenación. Como se indica en ellos, este suelo se divide en tres grandes tipos:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Por Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Por Planificación Territorial o Urbanística.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

Es de reseñar que tres cuartas partes del territorio municipal están afectadas por la figura de Parque Natural, declarados por la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.3 de la mencionada Ley, cualquier modificación de la clasificación del Suelo No Urbanizable que fuera incluida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cortes de la Frontera, requerirá el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente antes de su aprobación.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales fueron aprobados mediante el Decreto 87/2004 de 2 de marzo.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Grazalema fue aprobado mediante Decreto 90/2006 de 18 de abril.

En relación con los Informes Preceptivos de la Administración Forestal, se tendrá en cuenta el contenido de los artículos 6-2 y 8 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y el artículo 4 del Decreto 208/1997 por el que se aprueba su reglamento que transcribimos a continuación:

Artículo 6.2 «La Administración Forestal será oída en la elaboración de cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terreno forestales».

Artículo 8. «1. La clasificación de los terrenos forestales, la asignación de usos compatibles a los mismos, las limitaciones sobre su disponibilidad y cuantas determinaciones que, en los términos de la presente Ley, estén contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales a los que se refiere el artículo anterior, obligan a su cumplimiento tanto a la Administración como a los particulares. 2. Cuando en la elaboración del planeamiento urbanístico se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal. En el caso de que

el órgano a quien compete la aprobación definitiva disienta del contenido de las observaciones de la Administración Forestal, la resolución corresponderá al Consejo de Gobierno. Cuando el Consejo de Gobierno resuelva la prevalencia de otro interés general sobre el forestal se exigirá, cuando ello sea posible, al promotor del planeamiento o de las infraestructuras, ya sea éste público o privado, la correspondiente compensación de usos dentro del ámbito de aplicación del instrumento planificador o en la proximidad de las obras y, en su caso, las condiciones de ordenación de dichos espacios.».

Artículo 4. Informes de la Administración Forestal. «1. En los procedimientos de prevención ambiental de actuaciones que afecten, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales se tendrán expresamente en cuenta las repercusiones sobre los mismos. 2. Los informes previstos en los artículos 6.2 y 8.2 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, en relación con los instrumentos de planificación y planeamiento urbanístico, se integrarán en la Declaración de Impacto Ambiental, cuando ésta sea exigible de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. 3. A los efectos previstos en el párrafo anterior, los Estudios de Impacto Ambiental correspondientes a tales instrumentos de planificación indicarán expresamente las posibles afecciones sobre terrenos o recursos forestales.».

b) Prelación de protección:

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de las diversas protecciones de Suelo No Urbanizable, se tendrá en cuenta el criterio de ser prioritarias las determinaciones que supongan una mayor protección de los espacios y en especial las contenidas en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los Parques Naturales Sierra de Grazalema y de Los Alcornocales.

Sección 1.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Calificación según el P.O.R.N. Parque Natural Los Alcornocales

#### A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. ZONAS DE RESERVA. ZONAS A.

Artículo 224. Caracterización.

Incluyen aquellos espacios con valores ambientales excepcionales y que exigen el máximo nivel de protección por lo que los usos y actividades tienen en estas zonas un carácter complementario, supeditado a la conservación de la biodiversidad que albergan.

Las Zonas de Reserva incluyen aquellos lugares de mayor valor ecológico localizados en el Parque Natural y que se constituyen en las formaciones vegetales más representativas de este espacio: las zonas de arbolado autóctono (quejigales morunos, alcornocales y melojares) que se encuentran en buen estado de conservación; las áreas de gran interés faunístico; hábitats prioritarios recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo; los canutos y cabezales de canutos con especies de especial interés de los helechos, hepáticas e insectos acuáticos, así como todas aquellas formaciones de alto valor geomorfológico.

La delimitación de los suelos calificados por el P.O.R.N. figura en el Plano núm. 2-T de Ordenación.

Artículo 225. Normas de carácter general y regulación.

Le son de aplicación las disposiciones particulares del P.O.R.N. especificadas en el apartado 5.4. «Normas Particulares», 5.4.1 «Zonas de reserva. Zonas A» del citado Plan.

Las determinaciones referenciadas en el párrafo se incluyen en las que, con carácter preciso, se detallan en los artículos siguientes:

## Objetivos:

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

a) Aquellos encaminados a favorecer la restauración de las formaciones vegetales, incluyendo el establecimiento de nuevas infraestructuras cuando se considere imprescindible para alcanzar tal objetivo.

b) Las actuaciones selvícolas estrictamente necesarias para la protección, conservación y restauración de la masa forestal, incluyendo aquellas encaminadas a la prevención de incendios.

c) La saca de corcho y los trabajos necesarios para su ejecución, tales como la realización de ruedos y veredas, siempre que no constituyan un riesgo para la conservación del alcornoque y se encuentre recogida en un Proyecto de Ordenación o Plan Técnico de montes públicos o particulares aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

d) Los aprovechamientos cinegéticos, que tendrán por objeto la potenciación de las poblaciones de corzo, el control de las poblaciones de ciervo y gamo y la erradicación de las poblaciones de muflón y cerdo asilvestrado.

e) Los aprovechamientos ganaderos, que deberán estar recogidos en un Proyecto de Ordenación, Plan Técnico o Plan de Aprovechamiento aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

f) Las actividades de uso público y educación ambiental.

g) Las actividades de investigación y de conservación.

h) El mantenimiento y conservación de las infraestructuras existentes, siempre que no constituyan un riesgo para la conservación de los recursos.

i) La corrección o minimización de los impactos generados por estas infraestructuras.

2. De acuerdo con los objetivos y propuestas de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, en las Zonas de Reserva se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) Los cambios de uso del suelo.

b) Los movimientos de tierra y las actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, exceptuando las tareas propias para la prevención de incendios, la preparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didácticas, uso público y vigilancia.

c) La recolección de muestras de minerales, fósiles, animales, plantas y hongos excepto cuando se trate de actividades incluidas dentro de proyectos de investigación o conservación de los recursos debidamente autorizados.

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

e) Cualquier tipo de construcción o edificación de nueva planta, ya sea de carácter temporal o permanente.

f) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructura no relacionada con la restauración de las formaciones vegetales.

g) La instalación de nuevos parques eólicos.

h) La investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y otros recursos geológicos.

i) Las actividades de orientación, el globo aerostático y las actividades náuticas.

j) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

## Artículo 226. Condiciones de cambio de uso.

Conforme al art. 4.4.c) de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, así como al art. 13.1 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, el

P.O.R.N. establece los criterios para la concesión o denegación de las autorizaciones que se soliciten en las distintas zonas del Parque Natural. Para el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en las condiciones de cambio de uso especificadas en el Plan citado.

## Artículo 227. Régimen particular de usos.

Conforme al apartado 5.4.1 del P.O.R.N., estarán prohibidos todos los aprovechamientos, excepto los necesarios para la mejora de los valores naturales y económicos de los mismos, por lo que se establecerán estrictos controles de accesos.

## B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL. ZONAS B.

## Artículo 228. Caracterización.

Incluyen aquellos espacios con un alto valor ecológico y paisajístico, que albergan aprovechamientos diversos, principalmente primarios y vinculados a recursos renovables que, en muchos casos, son responsables de su configuración actual y garantía de conservación.

La delimitación de los suelos calificados por el P.O.R.N. figura en el Plano núm. 2-T de Ordenación.

## Artículo 229. Normas de carácter general y regulación.

1. Las normas particulares establecidas para las zonas de Regulación Especial serán de aplicación también para las manchas de vegetación forestal existentes en las Zonas de Regulación Común C, aunque por su reducido tamaño no aparezcan representadas en la cartografía de ordenación.

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

a) Los trabajos para restauración y conservación de ecosistemas.

b) El aprovechamiento de los recursos forestales, así como los tratamientos selvícolas necesarios para tal fin.

c) La actividad cinegética.

d) Los aprovechamientos piscícolas.

e) Los aprovechamientos ganaderos.

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

g) Las actividades de investigación y conservación.

h) La instalación de aerogeneradores para autoconsumo.

i) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

3. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) Los cambios de uso de terreno forestal a agrícola.

b) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

## Artículo 230. Condiciones de cambio de uso.

Conforme al art. 4.4c) de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, así como al art. 13.1 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, el P.O.R.N. establece los criterios para la concesión o denegación de las autorizaciones que se soliciten en las distintas zonas del Parque Natural. Para el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en las condiciones de cambio de uso especificadas en el Plan citado.

## Artículo 231. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV y con las limitaciones relativas al cambio de uso indicadas en el artículo anterior, se considera como:

### 1. Usos autorizables o compatibles:

1.1. Agricultura: sólo debe afectar a los suelos de Enclavados agrícolas de dominio particular en los montes públicos o Condominios de suelo particular, siempre que se autorice debidamente por la Administración Forestal en atención a la naturaleza pública del suelo forestal de los mismos.

1.2. Forestal: se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de dehesas y repoblación. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

1.3. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (en suelos de Enclavados agrícolas de dominio particular en los montes públicos o Condominios de suelo particular) ganaderas y forestales.

1.4. Casos en los que deberá acreditarse expresamente la compatibilidad de las funciones que la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía atribuye a los montes y autorizarse por la Administración forestal de acuerdo con el procedimiento del Decreto 208/1997 Reglamento Forestal:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Viviendas Familiares en su categoría agraria, con las siguientes condiciones:

Parcela Mínima: 25 ha.

Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.

- Industrias vinculadas al medio forestal.

1.5. Adecuaciones Recreativas.

1.6. Parques Forestales.

1.7. Aulas de la Naturaleza.

### 2. Usos prohibidos:

2.1. Casos en los que la actividad se considera incompatible con las funciones del monte y deberá producirse previamente la pérdida del carácter forestal de los terrenos afectados según los procedimientos de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado por el Decreto 208/1997:

- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.
- Servicios terciarios de hostelería y turismo no vinculadas a las figuras de Uso Público del artículo 103 del Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Campamentos de Turismo (salvo Áreas de acampada definidas en los artículos 28 a 33 del Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo).
- Equipamientos: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.

## C. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN. ZONAS C.

### Artículo 232. Caracterización.

Están constituidas principalmente por pastizales, zonas con baja o nula cobertura arbórea, en las que predominan los aprovechamientos ganaderos y los cultivos agrícolas.

La delimitación de los suelos calificados por el P.O.R.N. figura en el Plano núm. 2-T de Ordenación.

### Artículo 233. Normas de carácter general.

1. Les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de regulación Común (Zonas C) a los pequeños encla-

ves de aprovechamientos agrícolas situados en el interior de las Zonas de Regulación Especial (Zonas B), aunque por su reducido tamaño no aparezcan representados en la cartografía de ordenación.

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

- a) Los trabajos para la restauración y conservación de ecosistemas.
- b) El aprovechamiento de los recursos forestales, así como los tratamientos selvícolas necesarios para tal fin.
- c) Los aprovechamientos ganaderos.
- d) La actividad cinegética.
- e) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales.
- f) Las actividades y equipamientos de uso público y educacional ambiental.
- g) Las actividades de investigación y conservación.
- h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

3. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de caminos y las captaciones y conducciones de agua, salvo cuando tengan por objeto la prestación de un servicio comunitario de demostrado interés público o aquellas estrictamente necesarias para el desarrollo de las actividades tradicionales.
- b) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

### Artículo 234. Condiciones de cambio de uso.

Conforme al art. 4.4c) de la Ley 4/1989 de 27 de marzo, así como al art. 13.1 de la Ley 2/1989 de 18 de julio, el P.O.R.N. establece los criterios para la concesión o denegación de las autorizaciones que se soliciten en las distintas zonas del Parque Natural. Para el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en las condiciones de cambio de uso especificadas en el Plan citado.

### Artículo 235. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV y con las limitaciones relativas al cambio de uso indicadas en el artículo anterior, se considera como:

#### 1. Usos autorizables o compatibles:

1.1. Agricultura: sólo debe afectar a los suelos de Enclavados agrícolas de dominio particular en los montes públicos o Condominios de suelo particular, siempre que se autorice debidamente por la Administración Forestal en atención a la naturaleza pública del suelo forestal de los mismos.

1.2. Forestal: se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de dehesas y repoblación. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

1.3. Ganadería Extensiva.

1.4. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (en suelos de Enclavados agrícolas de dominio particular en los montes públicos o Condominios de suelo particular) ganaderas y forestales.

1.5. Casos en los que deberá acreditarse expresamente la compatibilidad de las funciones que la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía atribuye a los montes y autorizarse por la Administración forestal de acuerdo con el procedimiento del Decreto 208/1997 Reglamento Forestal:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.  
 - Actividades de carácter infraestructural.  
 - Viviendas Familiares en su categoría agraria, con las siguientes condiciones:

Parcela Mínima: 10 ha.  
 Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.  
 Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.

- Industrias vinculadas al medio forestal.

1.6. Adecuaciones Recreativas.  
 1.7. Parques Forestales.  
 1.8. Aulas de la Naturaleza.

2. Usos prohibidos:

2.1. Casos en los que la actividad se considera incompatible con las funciones del monte y deberá producirse previamente la pérdida del carácter forestal de los terrenos afectados según los procedimientos de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado por el Decreto 208/1997:

- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.

- Servicios terciarios de hostelería y turismo no vinculadas a las figuras de Uso Público del artículo 103 del Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

- Campamentos de Turismo (salvo Áreas de acampada definidas en los artículos 28 a 33 del Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo).

- Equipamientos: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.

Sección 2.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Calificación según el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Grazalema

#### D. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL. ZONAS B.

Artículo 236. Caracterización.

a) Zonas B1. Áreas de Interés Paisajístico Especial:

Abarcan las zonas de mayor interés paisajístico del Parque Natural, comprendiendo generalmente zonas forestales que forman un conjunto de gran atractivo y en buen estado de conservación.

b) Zonas B2. Áreas de Interés Ganadero Forestal:

Esta unidad está constituida por aquellos terrenos del Parque Natural no incluidos en B1, ocupados por formaciones forestales, ganaderas, pastizales, arboledas, antiguas áreas de cultivos y pastizales bajo cultivos arbóreos.

La delimitación de los suelos calificados por el P.O.R.N. figura en el Plano núm. 2-T de Ordenación.

Artículo 237. Normas de carácter general y regulación.

A) Zonas B1. Áreas de Interés Paisajístico Especial:

1. De acuerdo con los Objetivos y Propuesta de Ordenación, y en los términos establecidos en las Normas Generales del P.O.R.N., se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) Las tareas de conservación y restauración de las masas forestales.

b) Los aprovechamientos forestales.

c) Las actividades ganaderas extensivas.

d) La instalación de cercas, vallados e instalaciones al servicio de la ganadería extensiva.

e) Los cultivos en pequeñas huertas tradicionales ligadas a las viviendas rurales, dolinas y pequeñas zonas clareadas donde se den condiciones aceptables para el laboreo, siempre que no supongan roturación de nuevas áreas.

f) La construcción de charcas artificiales para el ganado y la fauna silvestre y lucha contra incendios. En barrancos o arroyos se permitirán cuando no supongan la destrucción de formaciones de ribera ni interfieran en los procesos de migración de la ictiofauna.

g) Los aprovechamientos cinegéticos, siempre que no entren en contradicción con otras limitaciones específicas.

h) Las actividades de uso público y de educación ambiental, conforme a lo regulado en el PRUG y en el Programa de Uso Público.

i) Los equipamientos de uso público y de educación ambiental.

j) El laboreo esporádico del suelo como medida de apoyo a la ganadería, para la siembra de cereales, cultivos forrajeras, barbecho semillado y mejora de pastizales en zonas que no superen el 15% de pendiente incluyendo las actuaciones de regeneración y mejora de los pastos.

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

2. De acuerdo con los Objetivos y Propuesta de Ordenación se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) La tala de árboles o roturaciones que conlleven la transformación del uso forestal del suelo.

b) Las construcciones y edificaciones que no estén vinculadas a los aprovechamientos primarios, la gestión del Parque Natural o al uso público.

c) La instalación de parques eólicos.

d) La construcción de invernaderos.

e) Los movimientos de tierra que originen modificación del relieve, salvo que se enmarquen en proyectos de obras, instalaciones o actividades sometidas a procedimientos de prevención ambiental.

f) La investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, excepto aguas mineral-medicales.

g) La realización de cualquier actividad que interfiera o altere de forma irreversible la red de drenaje.

h) La modificación de los trazados actuales en las actuaciones de mejora de las carreteras. Se incluyen aquí los tramos El Bosque-Grazalema, Zahara-Grazalema por el Puerto de las Palomas, Grazalema-Ubrique y Hundiadero-Montejaque.

i) Los nuevos tendidos eléctricos aéreos.

j) Las nuevas instalaciones de telecomunicaciones.

k) La instalación de campamentos de turismo.

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

A) Zonas B2. Áreas de Interés Ganadero Forestal:

1. De acuerdo con los Objetivos y Propuesta de Ordenación, y en los términos establecidos en las Normas Generales

del P.O.R.N., se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Las actividades ganaderas extensivas.
- c) La instalación de cercas, vallados e instalaciones al servicio de la ganadería extensiva.
- d) Las tareas de conservación y restauración de las masas forestales.
- e) Los cultivos en pequeñas huertas tradicionales ligadas a las viviendas rurales, dolinas y pequeñas zonas clareadas donde se den condiciones aceptables para el laboreo, siempre que no supongan roturación de nuevas áreas.
- f) La construcción de charcas artificiales para el ganado y la fauna silvestre y lucha contra incendios. En barrancos o arroyos se permitirán cuando no supongan la destrucción de formaciones de ribera ni interfieran en los procesos de migración de la ictiofauna.
- g) Los aprovechamientos cinegéticos, siempre que no entren en contradicción con otras limitaciones específicas.
- h) Las actividades de uso público y de educación ambiental, conforme a lo regulado en el PRUG y en el Programa de Uso Público.
- i) Los equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- j) La rehabilitación de edificaciones para actividades turísticas.
- k) El laboreo esporádico del suelo como medida de apoyo a la ganadería, para la siembra de cereales, cultivos forrajeras, barbecho semillado y mejora de pastizales en zonas que no superen el 15% de pendiente incluyendo las actuaciones de regeneración y mejora de los pastos.
- l) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. De acuerdo con los Objetivos y Propuesta de Ordenación se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) La tala de árboles o roturaciones que conlleven la transformación del uso forestal del suelo.
- b) La instalación de parques eólicos.
- c) La construcción de invernaderos.
- d) La realización de cualquier actividad que interfiera o altere de forma irreversible la red de drenaje.
- e) La apertura de nuevas canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 238. Condiciones de cambio de uso.

Conforme al art. 4.4c) de la Ley 4/1989 de 27 de marzo, así como al art. 13.1 de la Ley 2/1989 de 18 de julio, el P.O.R.N. establece los criterios para la concesión o denegación de las autorizaciones que se soliciten en las distintas zonas del Parque Natural. Para el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en las condiciones de cambio de uso especificadas en el Plan citado.

Artículo 239. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV y con las limitaciones relativas al cambio de uso indicadas en el artículo anterior, se considera como:

Usos autorizables o compatibles:

1.1. Agricultura: sólo debe afectar a los suelos de Enclavados agrícolas de dominio particular en los montes públicos

o Condominios de suelo particular, siempre que se autorice debidamente por la Administración Forestal en atención a la naturaleza pública del suelo forestal de los mismos.

1.2. Forestal: se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de dehesas y repoblación. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

1.3. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (en suelos de Enclavados agrícolas de dominio particular en los montes públicos o Condominios de suelo particular) ganaderas y forestales.

1.4. Casos en los que deberá acreditarse expresamente la compatibilidad de las funciones que la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía atribuye a los montes y autorizarse por la Administración forestal de acuerdo con el procedimiento del Decreto 208/1997 Reglamento Forestal:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Viviendas Familiares en su categoría agraria, con las siguientes condiciones:

Parcela Mínima: 25 ha.

Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.

- Industrias vinculadas al medio forestal.

1.5. Adecuaciones Recreativas.

1.6. Parques Forestales.

1.7. Aulas de la Naturaleza.

2. Usos prohibidos:

2.1. Casos en los que la actividad se considera incompatible con las funciones del monte y deberá producirse previamente la pérdida del carácter forestal de los terrenos afectados según los procedimientos de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado por el Decreto 208/1997:

- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.

- Servicios terciarios de hostelería y turismo no vinculadas a las figuras de Uso Público del artículo 103 del Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

- Campamentos de Turismo (salvo Áreas de acampada definidas en los artículos 28 a 33 del Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo).

- Equipamientos: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.

E. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN. ZONAS C.

Artículo 240. Caracterización.

Se corresponden con las diferentes zonas de cultivo existentes en el ámbito del Parque natural, donde la acción del hombre ha conllevado una importante transformación del medio para su aprovechamiento agrícola.

Artículo 241. Normas de carácter general y regulación.

1. De acuerdo con los Objetivos y Propuesta de Ordenación, y en los términos establecidos en las Normas Generales del P.O.R.N., se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales, incluyendo la plantación de cultivos arbóreos.
- b) Los aprovechamientos ganaderos.
- c) Los aprovechamientos cinegéticos.
- d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. De acuerdo con los Objetivos y Propuesta de Ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se considera incompatible:

- a) El laboreo del suelo en las plantaciones de olivar que lleven más de 10 años abandonadas o que presenten signos inequívocos de abandono de la explotación.
- b) Cualquier actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. El laboreo en las zonas con pendientes superiores al 15%, admitiéndose hasta el 20% en zonas de olivar estará sujeto a autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente, debiéndose justificar la oportunidad y pertinencia de la labor, así como evaluar el riesgo de erosión derivado de la misma.

#### Artículo 242. Condiciones de cambio de uso.

Conforme al art. 4.4c) de la Ley 4/1989 de 27 de marzo, así como al art. 13.1 de la Ley 2/1989 de 18 de julio, el P.O.R.N. establece los criterios para la concesión o denegación de las autorizaciones que se soliciten en las distintas zonas del Parque Natural. Para el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en las condiciones de cambio de uso especificadas en el Plan citado.

#### Artículo 243. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV y con las limitaciones relativas al cambio de uso indicadas en el artículo anterior, se considera como:

##### 1. Usos autorizables o compatibles:

- 1.1. Agricultura: sólo debe afectar a los suelos de Enclavados agrícolas de dominio particular en los montes públicos o Condominios de suelo particular, siempre que se autorice debidamente por la Administración Forestal en atención a la naturaleza pública del suelo forestal de los mismos.
- 1.2. Forestal: se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de dehesas y repoblación. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.
- 1.3. Ganadería Extensiva.
- 1.4. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (en suelos de Enclavados agrícolas de dominio particular en los montes públicos o Condominios de suelo particular) ganaderas y forestales.
- 1.5. Casos en los que deberá acreditarse expresamente la compatibilidad de las funciones que la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía atribuye a los montes y autorizarse por la Administración forestal de acuerdo con el procedimiento del Decreto 208/1997 Reglamento Forestal:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Viviendas Familiares en su categoría agraria, con las siguientes condiciones:

Parcela Mínima: 10 ha.  
Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.

- Industrias vinculadas al medio forestal.

- 1.6. Adecuaciones Recreativas.
- 1.7. Parques Forestales.
- 1.8. Aulas de la Naturaleza.

##### 2. Usos prohibidos:

2.1. Casos en los que la actividad se considera incompatible con las funciones del monte y deberá producirse previamente la pérdida del carácter forestal de los terrenos afectados según los procedimientos de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado por el Decreto 208/1997:

- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.
- Servicios terciarios de hostelería y turismo no vinculadas a las figuras de Uso Público del artículo 103 del Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Campamentos de Turismo (salvo Áreas de acampada definidas en los artículos 28 a 33 del Decreto 154/1987, de Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo).
- Equipamientos: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.

#### Sección 3.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica

#### F. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN MONUMENTO NATURAL «CAÑÓN DE LAS BUITRERAS».

##### Artículo 244. Caracterización.

Se califica de Especial Protección el Monumento Natural «Cañón de las Buitreras» una importante área incluida en el Decreto 250/2003, de 9 de septiembre (BOJA núm. 188, de fecha 30.9.03) por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía.

##### Artículo 245. Normas de carácter general.

El régimen de protección, uso y gestión del presente monumento natural es el establecido en la Ley 2/1989, de 18 de julio, en el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, así como en las demás normas vigentes y en las correspondientes normas y directrices de ordenación y gestión contenidas en el Anexo I del Decreto 250/2003, de 9 de septiembre por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 de la Ley de Minas y de conformidad con la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico, se declaran Zonas No Registrables el ámbito territorial del presente Monumento Natural.

##### Artículo 246. Régimen particular de usos.

Actividades no compatibles.

1. De acuerdo con el Decreto 250/2003, se consideran incompatibles con la conservación del Monumento Natural las siguientes actividades:

- a) La caza o captura de la fauna existente.
- b) La circulación rodada libre y las prácticas de deportes de escalada.
- c) La instalación de cualquier tipo de alojamiento temporal o permanente, salvo aquellos que estén destinados al estudio

e investigación de la fauna y que hayan recibido la correspondiente autorización por la Consejería de Medio Ambiente.

d) La explotación de recursos geológicos y la recolección de rocas, minerales o fósiles.

2. Se considera incompatible cualquier tipo de actividad que no tenga por objeto la conservación de los usos que figuran en el apartado 3) siguiente.

3. Criterios para la gestión.

La gestión del Monumento Natural se orientará hacia:

a) El mantenimiento de los procesos naturales que han generado el desfiladero, incentivando las medidas necesarias para impedir actuaciones que pudieran atentar contra el estado de conservación del espacio.

b) La mejora del acceso al Monumento Natural y la adopción de medidas de seguridad que garanticen la visita al mismo sin riesgo.

c) La protección y regeneración de los valores botánicos, faunísticos, paisajísticos y culturales presentes en el mismo, con especial atención a la colonia de Buitres Leonados que anidan en la zona.

d) El acondicionamiento de estructuras para el uso público como un aparcamiento, diferentes miradores y un sendero autointerpretado.

Sección 4.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica

#### G. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Artículo 247. Caracterización.

Se incluyen en dicho suelo las vías pecuarias definidas en el Proyecto de Vías Pecuarias del Término Municipal de Cortes de la Frontera, Orden Ministerial de 15.6.1956, publicada en el BOE de 15.8.1956.

Las relación de vías pecuarias que integran este suelo son los siguientes:

1. Cañada Real de los Bueyes de Ronda. Anchura Legal: 75,22 m.

2. Cañada Real del Llano de las Cruces o de la Pasada del Bujeo del Álamo. Anchura Legal: 75,22 m.

3. Cañada Real del Colmenar. Anchura Legal: 75,22 m.

4. Cañada Real del Mojón de la Vibora. Anchura Legal: 75,22 m.

5. Cañada de los Charcones o de la linde de Jerez. Anchura Legal: 53,50 m.

6. Cordel de la Linde de Benaolán. Anchura Legal: 37,61 m.

7. Vereda de Alai. Anchura Legal: 20,89 m.

8. Vereda del Camino del Molino. Anchura Legal: 20,89 m.

9. Cañada Real del Río Guadiaro. Anchura Legal: 75,22 m.

Artículo 248. Normas de carácter general.

La normativa aplicable al Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias es la detallada en los artículos 267 y 268 de estas Normas Urbanísticas.

Sección 5.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica

#### H. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Artículo 249. Caracterización.

Se proyecta esta área de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación de los yacimientos arqueológicos detectados en el término

municipal y que está a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de dicho yacimiento.

A los efectos de estas Normas, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985 y a la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

Artículo 250. Normas de carácter general. Patrimonio Arqueológico y Yacimientos Arqueológicos Catalogados.

1. Normas de carácter general:

En los suelos en que se haya detectado la existencia de Patrimonio de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, que recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de patrimonio arqueológico, deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, que ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en el artículo 50.1 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que se transcribe a continuación; «La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos (...) deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería». «La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes (...) notificándolo a dicha Consejería en el plazo de 48 horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes (...)». «La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras».

Asimismo, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 82 del Decreto 19/95, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación del patrimonio arqueológico (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc. con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

2. Yacimientos Arqueológicos Catalogados:

En el Catálogo de este Plan General de Ordenación Urbánística, se incluye referencia de los Yacimientos Arqueológicos Catalogados, incluidos en el Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos.

En el Plano núm. 1 de Ordenación, se ubicarán y localizarán en próximas fases, por sus coordenadas U.T.M. obtenidas de las fichas del Catálogo citado, los Yacimientos Arqueológicos.

Se establecerá una delimitación del entorno de protección mediante figura poligonal cerrada obtenida de las coordenadas UTM definidas en el párrafo anterior.

3. Protección:

Para la regulación de la protección de los posibles yacimientos arqueológicos localizados o que se localicen, se establecen además las siguientes condiciones precautorias para los citados yacimientos arqueológicos:

- La obligación, por parte del planeamiento de desarrollo, de contener una normativa de protección elaborada a partir de investigaciones arqueológicas previas.

- La remisión, por parte del Ayuntamiento, a la Consejería de Cultura de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos.

- La emisión de un informe, por parte de la Consejería de Cultura, que deberá pronunciarse sobre la necesidad de iniciar una investigación arqueológica, las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones previstas y la posibilidad de modificar el proyecto inicial para una mejor conservación de los restos.

- Será necesaria la autorización previa de la Consejería de Cultura para la realización de toda obra, proyecto o actividad que pueda comportar una remoción del terreno.

- La tramitación se regulará según lo dispuesto en el artículo 34 relativo a licencias de la Ley 1/91, haciéndose constar que la no necesidad de licencia municipal, no exime de la obligación de contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura, en cuyo caso se seguirá la tramitación especificada por el artículo 35.1 de la mencionada Ley.

- Con anterioridad a la concesión de la autorización, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura podrá exigir la realización de investigaciones arqueológicas previas.

- La autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá contener, igualmente, limitaciones a las actuaciones solicitadas, que pueden llegar a la modificación total o parcial del proyecto. El incumplimiento de las mismas conllevará la consideración de ilegalidad de las obras, según estipula el artículo 34.3 de la Ley 1/91.

- Se podrá prohibir dentro del entorno de los yacimientos arqueológicos las actuaciones que comporten remociones profundas del suelo, tales como las extractivas, subsolados, etc.

#### 4. Usos Prohibidos:

- Las prospecciones arqueológicas superficiales, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales; así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de los yacimientos arqueológicos.

- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

- La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

- La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

- La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.

- Explanaciones y aterrazamientos.

- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

- Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, así como anejas, sean de carácter temporal o permanente.

- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter

institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

5. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura:

- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.

- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.

- Subsolados, en general labores de arado profundas que superen los 40 cm de profundidad.

- Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

- Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

- Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

#### 6. Permitidas:

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierras (arados inferiores a los 40 cm de profundidad) pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres, tanto animales como vegetales).

- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

#### Sección 6.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica

### I. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS.

#### Artículo 251. Caracterización.

Se han incluido en este tipo de suelo los montes de dominio público catalogados, ya que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía, los montes de dominio público catalogados tienen la consideración a efectos urbanísticos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Los Montes de Dominio Público Catalogados existentes en el término municipal de Cortes de Frontera son los siguientes:

- El Berrueco (Nº MA-700004), superficie: 382,77 ha.

- El Robledal (Nº MA-700007), superficie: 4.758,59 ha.

- La Cancha (Nº MA-700005), superficie: 474,45 ha.

- Las Majadas de Ronda (Nº MA-700006), superficie: 3.503,31 ha.

- La Saucedá (Nº MA-700008), superficie: 1.891,29 ha.

- Sierra Blanquilla (Nº MA-50019), superficie: 1.294 ha.

Dichos montes aparecen delimitados en el Plano núm. 1-T de Ordenación «Estructuras General y Orgánica del Territorio» y en el Plano de Información núm. 3 «Afecciones Medioambientales y Vías Pecuarias».

#### Artículo 252. Normas de carácter general.

Le son de aplicación las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Grazalema y Los Alcornocales, apartado 5.

Normativa, 5.3. Normas Generales, 5.3.1. Actividades y Aprovechamientos Forestales.

Artículo 253. Régimen particular de usos.

Le son de aplicación las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Grazalema y Los Alcornocales, apartado 5. Normativa, 5.4. Normas Particulares.

Sección 7.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación territorial y urbanística

#### J. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL.

Artículo 254. Caracterización.

Se califican de Especial Protección de Complejo Serrano de Interés Ambiental Valle de Guadiaro, una importante zona situada al noroeste del término municipal, incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Málaga. (Apartado I. Localización; Ficha CS-21 Valle del Guadiaro del PEPMF-C Málaga) .

Artículo 255. Normas de carácter general.

Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor que debe protegerse.

Por ello, y con carácter general, se limitarán todas las actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Le son de aplicación las Normas Generales del Título IV del Plan Especial citado, así como la Norma particular del mismo Plan número 39, relativas a Complejos Serranos.

Las determinaciones referenciadas en el párrafo anterior se incluyen en las que con carácter preciso se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 256. Régimen particular de usos.

1. Se consideran usos autorizables, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso medidas de prevención ambiental que procedan conforme a la legislación vigente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías será requisito indispensable establecer medidas de prevención ambiental que procedan conforme a la legislación vigente.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con medidas de prevención ambiental que procedan conforme a la legislación vigente.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y establecer medidas de prevención ambiental que procedan conforme a la legislación vigente.

e) La adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias menores de 1 Km del número de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto establecer medidas de prevención ambiental que procedan conforme a la legislación vigente.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

-El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de medidas de prevención ambiental que procedan conforme a la legislación vigente.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

f) La tala de árboles para transformación de usos.

Sección 8.ª Suelo No Urbanizable de Carácter Rural

#### K. SUELO NO URBANIZABLE CARÁCTER RURAL. AGRÍCOLA.

Artículo 257. Caracterización y normas generales.

Corresponde al suelo del término municipal que, por sus características agrícolas, se proyecta como Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores Agrícolas y evitar así su ocupación por edificación y su degradación.

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Artículo 258. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

## 1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.
- Forestales: se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería: en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

a) Naves y almacenes. La superficie máxima construida: 500 m<sup>2</sup>. La superficie construida no podrá superar el 0,5% de la superficie de la parcela.

b) Casetas de aperos o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio. La superficie máxima de la edificación: 60 m<sup>2</sup>.

c) Otras instalaciones agrícolas no incluidas en los tipos anteriores. La superficie máxima de la edificación: 150 m<sup>2</sup>.

- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda Unifamiliar Aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, con las siguientes condiciones:

Parcela Mínima: 3 ha.

Superficie máxima edificable: 300 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

Sin perjuicio de la parcela mínima requerida para las instalaciones o viviendas destinadas a la explotación agraria, deberá demostrarse la existencia de una explotación cuya superficie y características requieran estas edificaciones para su adecuada funcionalidad.

- Industrias: se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.

- Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.

## 2. Usos Prohibidos:

- Las zonas forestales, tanto arboladas como en estado de matorral, erial o pastizal que han quedado integradas en este tipo de suelo quedará prohibida cualquier actuación que suponga una alteración de sus condiciones naturales.

- Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

Sección 9.ª Resumen de la regulación de usos, actividades y construcciones en suelo no urbanizable y de condiciones particulares de implantación de edificaciones en suelo no urbanizable

**Artículo 259.- Regulación de Usos, Actividades y sus construcciones en S.N.U por Legislación Específica. Calificación según PORN Y PRUG. Parque Natural Los Alcornocales y Sierra de Grazalema (I)**

CORTES DE LA FRONTERA	Parque Natural Los Alcornocales			P.N. Sierra Grazalema	
	SNU EP Zonas Reserva A	SNU EP Zonas Regen. Espe. B	SNU EP Zonas Reg. Común C	SNU EP Zonas Regen. Espe. B	SNU EP Zonas Reg. Común C
<b>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS O AGROPECUARIAS</b>					
Agrícolas	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Forestales	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Ganaderas Extensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Ganaderas Intensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS</b>					
Infraestructuras	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Edificaciones	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
<b>ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>					
Obras Públicas e Infraestructuras	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS</b>					
Construcciones e Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
<b>VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS</b>					
Agraria	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
<b>INDUSTRIAS</b>					
Servicios de Carreteras	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Extractivas - Canteras	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Extractivas - Mineras	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Gran Industria propiamente dicha	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Industrias Peligrosas o Nocivas	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Vertederos	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
<b>EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TERCARIOS</b>					
Comunitarios	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Servicios Técnicos	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Áreas de Acampada	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Adecuaciones Recreativas	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Parque Forestal	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG
Aulas de la Naturaleza	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG	PORN/PRUG

**Artículo 259.- Regulación de Usos, Actividades y sus construcciones en S.N.U por Legislación Específica, Territorial, Urbanística y de Carácter Rural. (II)**

CORTES DE LA FRONTERA	SNU. E.P. Complejo Serrano Interés Amb.	SNU E.P. Montes Públicos Catalogados	SNU E.P. Vías Pecuarias	SNU E.P. Monum. Natural Cañón Buitr.	SNU de Carácter Rural
<b>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS O AGROPECUARIAS</b>					
Agrícolas	SI	PORN/PRUG	SI	SI	SI
Forestales	SI	PORN/PRUG	SI	SI	SI
Ganaderas Extensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SI	PORN/PRUG	SI	NO	SI
Ganaderas Intensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SI	PORN/PRUG	SI	NO	SI
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS</b>					
Infraestructuras	SI	PORN/PRUG	NO	NO	NO
Edificaciones	SI (1)	PORN/PRUG	NO	NO	SI (1)
<b>ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>					
Obras Públicas e Infraestructuras	SI	PORN/PRUG	SI	NO	SI
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS</b>					
Construcciones e Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas	SI 500 m2	PORN/PRUG	SI 500 m2	NO	SI 500 m2
<b>VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS</b>					
Agraria	SI - 3 Has	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 3 Has
<b>INDUSTRIAS</b>					
Servicios de Carreteras	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has
Extractivas - Canteras	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI
Extractivas - Mineras	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	SI - 0,25 Has	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has
Gran Industria propiamente dicha	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 3 Has
Industrias Peligrosas o Nocivas	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 3 Has
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Vertederos	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 3 Has
<b>EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TERCARIOS</b>					
Comunitarios	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has
Servicios Técnicos	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has
Áreas de Acampada	NO	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has
Adecuaciones Recreativas	SI - 0,25 Has	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has
Parque Forestal	SI - 0,25 Has	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has
Aulas de la Naturaleza	SI - 0,25 Has	PORN/PRUG	NO	NO	SI - 0,25 Has

1.- Superficie mínima de parcela a efectos de posibilidad de edificar en Secano: 3 Has, Regadío: 0,25 Has.

**Nota:**

**SI: Uso autorizable. NO: Uso no autorizable.**

**00 Has / m2 Superficie mínima de parcela a efectos de posibilidad de edificar.**

**Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica: Según área SNU y legislación sectorial**

Artículo 260. Condiciones Particulares de Implantación de Edificaciones en Suelo No Urbanizable

Cortes de la Frontera	DISTANCIA MÍNIMA A		
	Núcleo urbano	Eje de Carretera (2)	Linderos
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS</b>			
Infraestructuras	libre	libre	Libre
Edificaciones para animales: cuadras, establos, porquerizas	1.000 m	50 m	
Edificaciones para silos, casetas de aperos, almacenes etc	libre	50 m	25 m
<b>ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>			
Obras Públicas e Infraestructuras (1)	libre	libre	libre
<b>Construcciones e Instalaciones vinculadas a O.P. e I.</b>			
	libre	libre	libre
<b>Agraria</b>			
Agraria	1.000 m	100 m	15 m
No Agraria	1.000 m	100 m	15 m
<b>INDUSTRIAS</b>			
Servicios de Carreteras	1.000 m	25 m	10 m
Extractivas - Canteras	Libre	Libre	Libre
Extractivas - Mineras	Libre	Libre	Libre
Vinculadas al Medio Forestal	1.000 m	100 m	20 m
Gran Industria propiamente dicha	2.000 m	200 m	25 m
Industrias Peligrosas o Nocivas	2.000 m	200 m	
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Vertederos	2.000 m	500 m	25 m
<b>EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TERCIARIOS</b>			
Comunitarios	1.000 m	50 m	20 m
Servicios Técnicos	1.000 m	50 m	20 m
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	Libre	50 m	10 m
Áreas de Acampada	Libre	50 m	10 m
Adecuaciones Recreativas	Libre	50 m	10 m
Parque Forestal	Libre	50 m	10 m
Aulas de la Naturaleza	Libre	50 m	10 m

(1) Instalaciones de Radiocomunicación distancia mínima al núcleo urbano de 200 metros.

(2) La distancia Mínima de las edificaciones al eje de las carreteras prevalecerá las determinaciones previstas en la . Legislación de carreteras aplicable.

#### CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA

Artículo 261. Definición y delimitación.

I. Instalaciones Especiales Aisladas:

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes áreas con uso asignado.

a) Área Recreativa Ambiental «La Saucedá»:

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Natural Los Alcornocales, Zonas de Protección Grado B-3: Áreas de Conservación.
- Uso: Área Recreativa.
- Superficie estimada: 266.796.
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

b) Área Recreativa Ambiental «La Fresneda»:

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola.
- Uso: Área Recreativa.
- Superficie estimada: 177.600.

- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

c) Área Recreativa Turística Antiguo Picadero «San Marcos»:

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola.
- Uso: Área Recreativa.
- Superficie estimada: 50.980 m<sup>2</sup>.
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

d) Área Recreativa Turística Alay:

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Montes Públicos Catalogados.
- Uso: Área Recreativa.
- Superficie estimada: 89.436 m<sup>2</sup>.
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

e) Zona de Baño (El Colmenar):

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Natural Los Alcornocales, Zonas de Protección Grado B-3: Áreas de Conservación.
- Uso: Zona de Baño.
- Superficie estimada: 10.468 m<sup>2</sup>.

- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

f) Arboreto (El Colmenar):

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Natural Los Alcornocales, Zonas de Protección Grado B-3: Áreas de Conservación.

- Uso: Arboreto o colección botánica.

Permitiéndose en él, además de actividades forestales y científicas que le son propias, las de uso público canalizadas a través de alguna de las siguientes figuras (art. 103 del Decreto 208/1997, Reglamento Forestal de Andalucía).

- Parque forestal.

- Adecuación recreativa.

- Senderos.

- Sólo se admitirá el uso de acampada, admitiéndose la instalación de determinados usos comunes, además de la instalación de tiendas de campaña y en ningún caso instalaciones con las condiciones mínimas de habitabilidad propias de las viviendas, como pueden ser las cabañas prefabricadas.

- Superficie estimada: 67.344.

- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

II. Sistema General de Instalaciones e infraestructuras.

f) Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) Cortes de la Frontera - La Cañada del Real Tesoro:

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras.

- Uso: Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).

- Superficie estimada: -.

- Planeamiento de desarrollo: No se delimita ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

g) Estación Depuradora de Aguas Residuales El Colmenar:

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras.

- Uso: Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).

- Superficie estimada: -.

- Planeamiento de desarrollo: No se delimita ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

Artículo 262. Ámbito, ubicación y regulación de usos.

El ámbito y ubicación será el que figura en los planos de Ordenación núm. 1-T, 1-COL y 1-CAÑ.

La tramitación de la autorización para todos ellos se realizará de acuerdo con lo indicado en el artículo 191 de estas Normas Urbanísticas, relativo a condiciones generales de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

### III. NORMAS DE PROTECCIÓN

#### TÍTULO VI

#### NORMATIVA DE PROTECCIÓN

#### CAPÍTULO I. SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE

Artículo 263. Suelo afectado por la protección de Carreteras.

1. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio.

- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre.

- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

- Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001 de 12 de julio.

2. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del mu-

nicipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Carreteras.

- Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

- Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

3. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

a) Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras, de 29 de julio de 1988 y el Reglamento de 2 de septiembre de 1994, según se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

b) Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1.º Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2.º Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

4. Zonas afectadas:

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en las autopistas, autovías y vías rápidas; de 25 metros en el resto de las vías del Estado, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada. Como casos especiales, se puede establecer una distancia menor, siempre que lo permita el planeamiento u otras razones geográficas o socioeconómicas.

5. Usos:

a) Zona de dominio público: Sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario,

regulados en el artículo correspondiente del Reglamento General de Carreteras.

b) Zonas de afección:

- Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

- Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

Artículo 264. Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica.

1. Legislación específica:

- Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada en el apartado anterior, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado 3 siguiente.

3. Zonas afectadas y usos:

- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:  $1,5 + U/100$  m, con un mínimo de 2 metros.

Edificios o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas:  $3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:  $3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 4 metros.

U = Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 265. Actividades Industriales incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

La aprobación de la Ley 7/1994 ha supuesto para Andalucía la adopción de una normativa completa en relación con el control ambiental de aquellas actuaciones que previsiblemente pueden tener unas repercusiones negativas sobre el medio ambiente.

Aquellas actividades industriales incluidas en los Anexos de la mencionada Ley se desarrollarán con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), Informe

Ambiental (Decreto 153/1996) y Calificación Ambiental (Decreto 297/1995).

Dichos instrumentos no constituyen una creación «Ex Novo» sino que recogen y adoptan la tradición implantada desde 1961 por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, hasta ahora y por espacio de más de 30 años, ha venido rigiendo en esta materia.

Así lo reconoce la disposición final tercera de la Ley 7/1994 al declarar supletorio el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, hasta que se aprueben las normas de procedimiento necesarias para la aplicación de la misma.

Aprobado y en vigor el Reglamento de Calificación Ambiental, se cumple el supuesto previsto en dicha disposición y deja, por consiguiente, de ser de aplicación a Andalucía el Reglamento de 1961, al carecer de vigencia legal en la actualidad.

Artículo 266. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Legislación específica.

a) Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que desarrolla los Títulos I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

b) Los suelos vinculados al Sistema General de Infraestructuras se verán afectados por la legislación específica correspondiente:

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que aprueba el reglamento de la administración pública del agua y de la planificación hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, modificado por el R.D. 117/192 de 14 de febrero.

- Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.

- Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el art. 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de agua, y se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.

- Real Decreto 1541/1994, de 8 de julio, por el que se modifica el anexo núm. 1 del Reglamento de la Administración Pública del agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por R.D. 927/1998, de 29 de junio.

- Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, de adaptación a la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, de determinados procedimientos administrativos en materia de agua, costas y medio ambiente.

- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del R.D. Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico II del Guadiana.

- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

- Cualquier otra norma o legislación estatal, autonómica o local sobre protección de los recursos hidráulicos.

2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

art. 6. «Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal: a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento. b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. (...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)».

art. 7. «La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes: (...). 2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...)».

art. 9. «En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo: a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno. b) Las extracciones de áridos. c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional. d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. (...)».

art. 78. «Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca (...)».

### 3. Embalses:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. A continuación se transcribe literalmente el artículo 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Cualquiera que sea el destino de los embalses y con independencia de las limitaciones establecidas en dicho artículo, se establece un perímetro de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente previo a la concesión de licencia urbanística.

En los artículos 12, 13 y 14 de dicho reglamento se delimitan las superficies de lagos, lagunas, embalses y terrenos inundables, así como el art. 28.1 de la Orden de 13 de agosto de 1999 donde se establecen los resguardos necesarios para los embalses durante los meses de noviembre a marzo.

art. 243.»1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. (...) 3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (artículo 88 de la LA)».

### 4. Protección de aguas subterráneas:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo núm. 244, que transcribimos literalmente a continuación.

art. 244. «La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...)».

### 5. Vertidos líquidos:

#### a) Condiciones Generales:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, (en el caso del Término Municipal de Cortes de la Frontera, la Confederación Hidrográfica del Sur de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. Toda actividad generadora de vertidos de cualquier índole deberá justificar el tratamiento a dar a las aguas y solicitar la correspondiente autorización administrativa. A continuación se transcribe literalmente el artículo 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

art. 245. «1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. (...)».

#### b) Condiciones Particulares:

- 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.

- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

- Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

- En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

### 6. Abastecimiento de aguas públicas:

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (art. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (art. 184 al 188 del Reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior 7.000

m3/ año (art. 84 al 88 del Reglamento) o bien la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2ª, 3ª y 4ª de la Ley).

#### 7. Plan Hidrológico de la Confederación Hidrográfica del Sur:

Deberá tenerse en cuenta el Plan Hidrológico de la Confederación Hidrográfica del Sur, especialmente en lo referente a abastecimiento, saneamiento y vertidos en los artículos correspondientes.

#### 8. Prevención de inundaciones en el término municipal de Cortes de la Frontera:

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía acordó la formulación del Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces mediante Decreto 54/1998, de 10 de marzo, a fin de construir el marco de coordinación e intervención en la materia y con la finalidad de prevenir y minimizar los riesgos y daños por inundaciones en los núcleos urbanos andaluces.

La Confederación Hidrográfica del Sur en un Informe Urbanístico enviado al Ayuntamiento de Cortes de la Frontera, estipulaba las condiciones y previsiones que deben incluir todo tipo de ordenación urbana para estar de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. 1/2001, de 20 de julio), con su Reglamento de Desarrollo (R.D. 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico) y con los artículos 9.1 y 20.1 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley Básica del Estado), a lo que hay que añadir el art. 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En base a lo anterior, exponemos lo siguiente:

##### A) Núcleo urbano de Cortes de la Frontera.

En el ámbito de la ordenación y expansión urbana propuesta en este núcleo no hay afección de cauces públicos y por lo tanto no existen terrenos inundables.

##### B) Núcleo urbano de La Cañada del Real Tesoro.

La margen derecha de los suelos clasificados como suelo urbano tanto en la Revisión del Plan General como en el planeamiento vigente resultan ser inundables, por lo que su uso se ajustará a lo establecido en las normas que se adjuntan en el «Estudio Previo de Prevención de inundaciones en el Río Guadiaro, Término Municipal de Cortes de la Frontera (Málaga)».

Estos suelos son in edificables.

Toda actuación en ellos deberá ser autorizada en su momento previa aportación del estudio pertinente que justifique el cumplimiento de dicha normativa. Si se acometieran las actuaciones propuestas en dicho Estudio quedarían exenta de esta restricción las zonas que dejen de ser inundables.

El ámbito de la zona de inundación, subzonas A y B, se puede observar en el plano de ordenación núm. 4-CAN «Prevención de inundaciones en el núcleo de La Cañada del Real Tesoro» escala 1:2.000.

El «Estudio Previo de Prevención de inundaciones en el Río Guadiaro, Término Municipal de Cortes de la Frontera (Málaga)» ha realizado las comprobaciones de altura de la lámina de agua para la situación actual y otros casos, con el fin de tener criterios de valoración a la hora de predimensionar y seleccionar las alternativas.

El cálculo realizado se ha llevado a cabo en cuatro fases que se esquematizan a continuación:

- Fase 1: comprobación del cauce tal y como actualmente se encuentra, ante las avenidas escogidas para el estudio, 100, 200 y 500 años. Se comprueba que las viviendas resultan afectadas, y por tanto ha de actuarse en sentido contrario.

- Fase 2: Eliminación del azud que actualmente se encuentra aguas abajo casi al final del núcleo, que actualmente sirve para derivar caudales para riego. A pesar de mejorar algo la situación, las viviendas aún quedan a merced de las aguas.

- Fase 3: Ante la precaria situación en la que se encuentran las viviendas frente a las riadas se incorpora al modelo una línea de protección directa entre cauce y viviendas, consistente en un muro escollera impermeabilizado. Sin embargo perjudica a la otra margen del río, ya que en la izquierda se encuentran edificaciones aisladas que se ven afectadas.

- Fase 4: Protección de la margen izquierda mediante una mota distante del cauce alrededor de 20 metros, con la que se consigue eliminar el riesgo de destrozos en las viviendas rurales y se dota al río de una pequeña llanura de inundación, además de proteger a la viviendas de la margen derecha con una barrera física que impida que las aguas las alcancen.

Si se diseñan las obras mencionadas para encauzar el río Guadiaro y Arroyo de La Zorrera, se consigue proteger a la pedanía en cuestión con un periodo de retorno mínimo de 100 años, pero sin conseguir hacerlo para 500 años, ya que las obras necesarias para proteger las viviendas de esta avenida resultarían con una mayor elevación que las viviendas, lo que crearía un peligro añadido al tener la lámina de agua con una cota excesiva.

Las obras recomendadas para la protección ante inundaciones por avenidas producidas en el río Guadiaro con un periodo de retorno menor o igual a 100 años, consisten en un muro de escollera impermeabilizado para proteger la margen derecha y de un una mota de suelo compactado en la margen izquierda.

Como obras complementarias: Encauzamiento del Arroyo de La Zorrera, eliminación del Azud, nueva conducción para riego y limpieza del cauce actual.

##### C) Núcleo urbano de El Colmenar.

De acuerdo con el «Estudio Previo de Prevención de inundaciones en el Río Guadiaro» realizado para el núcleo de La Cañada del Real Tesoro y tratándose de un núcleo con condiciones climatológicas, hidrológicas e hidráulicas similares podemos deducir que la altura de la lámina de agua para un periodo de retorno de 500 años es posible establecerla con la altura de unos cinco metros por encima de la cota de rasante del río. Si limitamos la expansión del Suelo Urbano a los suelos ubicados por encima de cinco metros con respecto a la cota de rasante del río, dichos suelos estarían protegidos de manera natural de inundaciones de un periodo de retorno de 500 años.

El ámbito de la zona de inundación en Suelo No Urbanizable del término municipal de Cortes de la Frontera se puede observar en el plano de ordenación núm. 3-COL «Prevención de inundaciones en el núcleo de El Colmenar» escala 1:2.000.

Artículo 267. Suelo afectado por la Legislación sobre protección del Medio Ambiente.

##### 1. Suelo Forestal:

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualesquiera otras actividades en terreno forestal deberá contar con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Será necesario solicitar y obtener autorización de ocupación de terreno en los Montes Públicos Catalogados del Término Municipal, en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 1/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.

Considerando que el término municipal de Cortes de la Frontera se encuentra dentro de la denominada «Zona de Peligro» por la Legislación Sectorial Andaluza, le son de aplicación los siguientes artículos:

- Artículos 42, 43 y 44 de la Sección Cuarta de la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, referidos a los planes de autoprotección, al objeto de establecer las medidas necesarias de vigilancia y detección para la lucha contra incendios forestales y cuyo plan de autoprotección quedará incluido en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales del Término Municipal.

- Artículos 10 y 24 del Decreto 247/2001 que desarrolla el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, referidos nuevamente a los planes de autoprotección.

#### 2. Vías Pecuarias:

2.1. En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias, 3/1995 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, siempre que para las mismas hubiere sido necesaria la obtención de licencia.

2.2. De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/98 de 21 de julio, deberán respetarse las determinaciones de dicha norma, específicamente, las de gestión y planificación (art. 9.3) y usos (art. 55).

2.3. Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Término Municipal de Cortes de la Frontera, Orden Ministerial de 15.6.1956 publicada en el BOE de 15.8.1956. Por ello, se procederá por la Consejería de Medio Ambiente y /u otro organismo competente a su deslinde.

2.4. Una vez deslindada la Vía Pecuaría, se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

Cualquier actividad que implique ocupación temporal o uso de vías pecuarias, dentro del término municipal, deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Málaga con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

#### 3. Protección Ambiental:

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se detalla a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación Estatal (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Modificación del R.D. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento), y en la normativa autonómica (Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía) .

#### 4. Suelo Ocupado por Infraestructuras:

Para las actividades de carácter infraestructural, se estará a lo dispuesto en la norma del P.O.R.N. Parque Natural Sierra Los Alcornocales, P.U.G. Sierra de Grazalema y Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Málaga.

Artículo 268. Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.

1. De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Término Municipal de Cortes de la Frontera, Orden Ministerial de 15.6.1956, publicado en el BOE de 15.8.1956, el Plan General de Ordenación Urbanística recoge las cañadas, veredas y cordeles existentes en el Término de Cortes de la Frontera.

2. Las anchuras legales establecidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias aparecen reflejadas en el artículo 240.

La descripción detallada de estas vías pecuarias se realiza en el apartado 5.4.2 «Caminos y Vías Pecuarias» de la Memoria Informativa de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 269. Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 11/98, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

I. Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas:

1. Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

2. Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc, se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

II. Suelo Afectado por la Ley 11/98 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones:

3. La liberalización del sector de telecomunicaciones conlleva que sean tenidas en cuenta las necesidades de ocupación de dominio público de los operadores de telecomunicaciones para el establecimiento y explotación de redes públicas de telecomunicaciones en el ámbito territorial de Cortes de la Frontera, siempre que su título habilitante lleve aparejado el derecho de ocupación de ese dominio. Para ello se debe tener en cuenta lo establecido en la Ley 11/1998 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

#### III. Antenas de Telefonía Móvil.

4. Las Instalaciones de Radiocomunicación con Sistema General de Infraestructuras, su autorización se tramitará según el artículo 16.3.1ª del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el Artículo Único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y en lo dispuesto en el Decreto 201/2001 que regula la materia en el ámbito de los espacios naturales protegidos y en los montes públicos.

5. El Ayuntamiento debe disponer de una regulación concreta para estas instalaciones. Cuando apruebe unas ordenanzas respecto a las Instalaciones de Radiocomunicación éstas se incorporarán automáticamente al Plan General de Ordenación Urbanística mediante tramitación oficial.

En este Plan General de Ordenación Urbanística se incorporan los aspectos básicos que deben cumplir estas instalaciones los cuales se detallan a continuación.

- La situación del emplazamiento de la instalación no podrá autorizarse en el interior de una corona de ancho 200 metros medida desde el límite del suelo clasificado como Urbano o Urbanizable.

- En la fijación de emplazamiento el órgano municipal competente podrá fijar un emplazamiento compartido para todas estas instalaciones cuando no exista impedimento técnico para ello.

- La autorización de estas instalaciones exigirá la previa presentación de un proyecto de actividad y la concesión de la licencia de obras.

- Se deberá tener en cuenta el impacto visual de este tipo de implantaciones por lo que se tomarán medidas en cuanto al color, forma, escala etc.

Artículo 270. Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.

1. Legislación específica.

- Ley de 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres:

- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

2. Caracterización.

1.º Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, distintas según esté éste suelo incluido en el Suelo Urbano o en el Suelo No Urbano, y coincidente con la Zona de Influencia de la vía férrea, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura se describe a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Vías Férreas.

2.º Los terrenos ocupados, en Suelo Urbano o en Suelo No Urbano, por las vías férreas, estaciones de ferrocarril y otros elementos funcionales, se incluyen en el Sistema General de Comunicaciones como Sistema General Ferroviario.

3.º Las actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse, y que sean colindantes con alguno de los elementos incluidos en el párrafo anterior como Sistema General Ferroviario, estarán obligados a vallar, a su cargo, las lindes con éste, o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4.º El Régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el apartado 3 siguiente de este artículo, y en el resumen gráfico facilitado por la Jefatura de Patrimonio y Relaciones Externas de RENFE (en Andalucía), que se adjunta como anexo a dicho apartado con el objeto de aportar claridad a lo dispuesto en el mismo.

3. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1.º Las ordenaciones que se prevean sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso

y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por los arts. 280 y siguientes del Real Decreto 1.211/90, de 28 de Septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior a la explanación del ferrocarril, es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCIÓN
No Urbano	8 m	entre 8 y 20 m	entre 20 y 50 m
Urbano	5 m	entre 5 y 8 m	entre 8 y 25 m

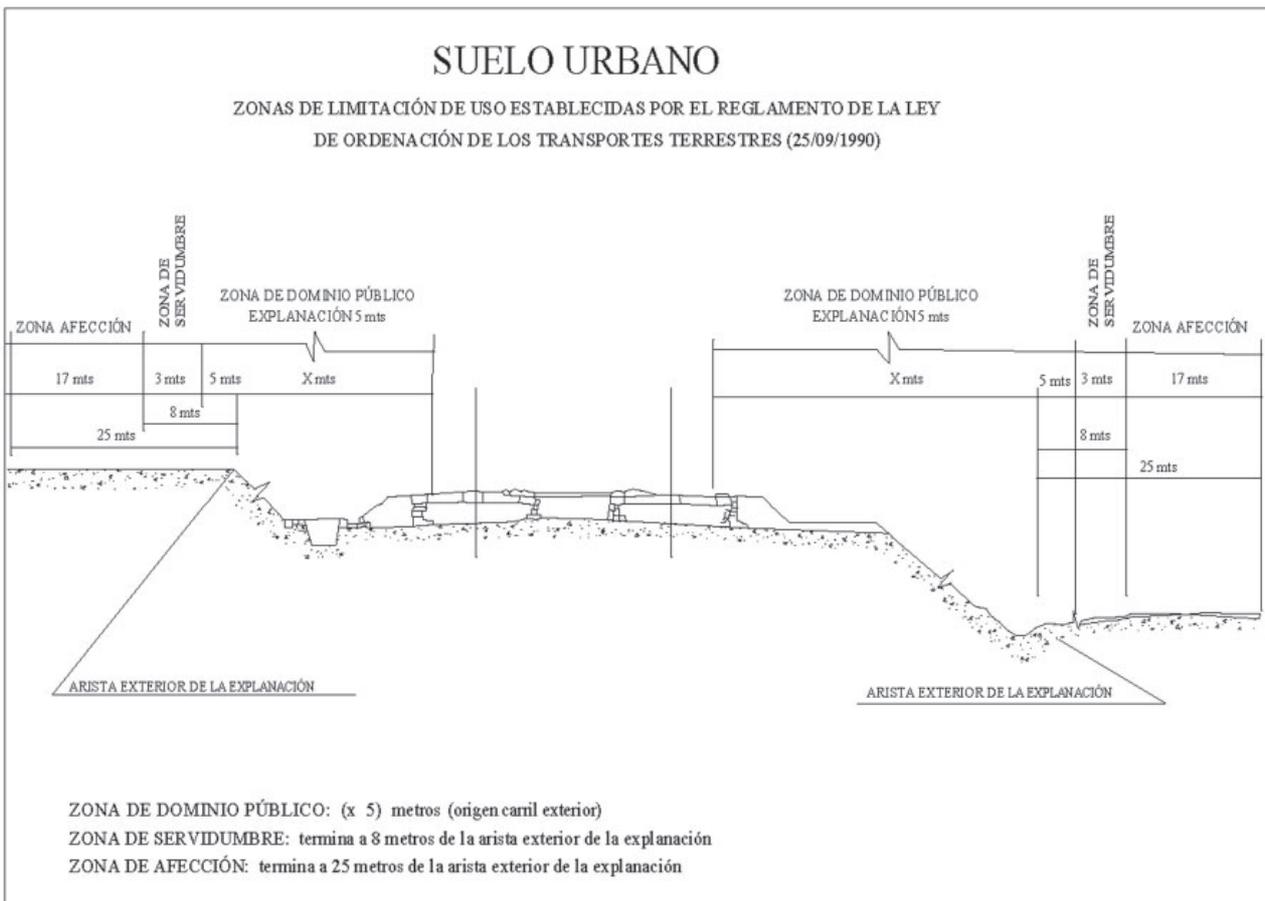
En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2.º Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del organismo administrativo competente. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, quien podrá establecer las condiciones en que puedan realizarse dichas obras o actividades.



## CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

### Artículo 271. Consideración previa.

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

### Artículo 272. Clasificación del Patrimonio.

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística de Planeamiento, y como apoyo a dicho proceso, se incluirá en la próxima fase de planeamiento en la Memoria Justificativa, un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I - Protección Integral.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.1 de la Memoria Justificativa.

- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II - Protección Estructural.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados con el punto B.5. 15.3.2 de la Memoria Justificativa.

- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III - Protección Ambiental.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.3 de la Memoria Justificativa.

La ubicación de los elementos urbanos aparece en el Plano de Ordenación núm. 4-COR «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo», y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano núm. 3-T «Patrimonio edificado en Suelo No Urbanizable».

### Artículo 273. Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio edificado.

#### I. Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretendan realizar obras en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

La declaración de ruina en el caso de edificios catalogados no implica necesariamente la demolición de los mismos, siendo preferible en todo su caso su conservación.

Grado I - Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se establecen dos niveles:

Nivel I - Declarados.

Nivel II - No Declarados.

Los inmuebles Nivel I - B.I.C. son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de:

- Consolidación.

- Conservación.

- Restauración.

Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en los monumentos declarado BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

Grado II - Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuya estructura y fachada deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

- Consolidación.

- Conservación.

- Restauración.

Grado III - Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.

- Conservación.

- Restauración.

- Reforma.

- Reestructuración de cubiertas.

- Reestructuración interior.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, no se permitirá el vaciado interior debiendo mantenerse íntegramente la fachada. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el artículo 274 siguiente.

#### II. Catálogo del Patrimonio Edificado.

El municipio de Cortes de la Frontera ofrece un rico y variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitecto-

tónico y tradicional, que se ha analizado de forma pormenorizada con vistas a su catalogación.

El conjunto de edificaciones clasificadas se incluyen en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbanística que, como documento complementario a éstas, se tramita conjuntamente.

Referencia al Catálogo Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística indicado, se realiza en los artículos 1 y 10 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 274. Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración interior.
- g) Obra nueva.

a) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

c) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma:

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

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afectan a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f) Reestructuración interior:

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí el mantenimiento íntegro de la fachada.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual.

g) Obra nueva:

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, la reestructuración y modificación de fachadas como la realización de obras completas de nueva planta.

Artículo 275. Tramitación.

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

- Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

- Para la edificación transformada o la nueva edificación:

a) Boceto o diseño de la edificación.

b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.

c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

#### IV. PROGRAMA DE DESARROLLO

##### TÍTULO VII

##### PRIORIDADES Y PLAZOS

##### CAPÍTULO I. PRIORIDADES Y PLAZOS

Artículo 276. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, el Plan General de Ordenación Urbanística de ámbito municipal, contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 277. Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de Cortes de la Frontera, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Capítulo IV del Título I de estas Normas

Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, los plazos se establecen de acuerdo con las determinaciones correspondientes de la Ley de Andalucía 1/1997 de 18 de junio y por remisión el R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de junio y en el artículo 40 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 278. Plazos.

a) Plazos de los Planes Parciales.

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística:

Fase Primera: 8 AÑOS:

Primer periodo de 4 años: Presentación del Plan Parcial antes de 42 meses y Aprobación Definitiva antes de 4 años.

- Sector SR-10.

- Sector SRT-9.

Segundo periodo de 4 años: Presentación del Plan Parcial antes de 84 meses y Aprobación Definitiva antes de 8 años.

- Sector SR-8.

- Sector SI-1.

Fase Segunda: (...).

b) Plazos en Suelo Urbano.

Plazos de ejecución según el artículo 38 de estas Normas Urbanísticas.

c) Prioridades en Suelo Urbano.

El Ayuntamiento valorará y estudiará en cada caso la ejecución prioritaria de las distintas Unidades de Ejecución con objeto de coordinar la ejecución de las distintas infraestructuras.

## V. OTRAS DETERMINACIONES

### TÍTULO VIII

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 279. Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la expropiación por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar, así como el régimen de venta forzosa y la creación de Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, no será aplicable en el municipio de Cortes de la Frontera.

Artículo 280. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

1. Derechos de tanteo y retracto:

En el municipio de Cortes de la Frontera no se delimitan las áreas especificadas en el Título III «Instrumentos de intervención del mercado de suelo», Capítulo III «Derechos de tanteo y retracto», artículo 78 «Delimitación de áreas» de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las cuales, las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. Patrimonio municipal del suelo:

De acuerdo con lo establecido en el Título III «Instrumentos de intervención del mercado del suelo» Capítulo I «Los patrimonios públicos de suelo» artículos 69 a 76 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanísticas de Andalucía, el Ayuntamiento de Cortes de la Frontera constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo.

3. Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública:

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para Viviendas de Protección Pública. En el municipio de Cortes de la Frontera se ha hecho uso de dicha posibilidad.

Artículo 281. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

1. Ejecución del planeamiento:

En el municipio de Cortes de la Frontera, la ejecución del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad, es la siguiente:

EXPEDIENTE DE PLAN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOP 14.9.92).

Plan Parcial RT-2 (Sector SRT-9 en el Plan General) Aprobación definitiva 18-05-89 (Figura como Anejo 1 en estas Normas Urbanísticas).

a) Teniendo en cuenta que en este municipio se encuentra en ejecución planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad, se ha considerado necesario el establecimiento de las siguientes Normas Transitorias sobre vigencia y adecuación:

- Hasta la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística el planeamiento indicado en el apartado 1 anterior mantiene todas sus determinaciones.

- El presente Plan General de Ordenación Urbanística asume todas aquellas determinaciones establecidas en los documentos antes citados que no entren en contradicción con la Legislación Urbanística vigente.

b) A la Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el planeamiento en ejecución deberá adecuar sus determinaciones a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Las determinaciones que entren en contradicción con la legislación urbanística vigente quedan suspendidas.

El Ayuntamiento podrá decidir la derogación de aquel planeamiento que no adapte sus determinaciones a la legislación urbanística vigente y no se ejecute.

##### CAPÍTULO II. MEDIDAS DE CORRECCIÓN, PROTECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 282. Medidas correctoras y de protección.

Se adoptarán una serie de medidas protectoras y correctoras con el fin de anular o atenuar la previsible manifestación de efectos negativos, corregir esos efectos, incrementar los efectos positivos y aprovechar mejor las oportunidades que nos ofrece el medio en cuestión.

Esta serie de medidas ambientales correctoras y protectoras se tendrán en cuenta en los tres tipos de suelo clasificados (Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable).

1. Suelo Urbano.

Las actuaciones en el Suelo Urbano de Cortes de la Frontera, El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente, no incidiendo de forma significativa sobre el medio ambiente.

En cuestión de Residuos líquidos y sólidos se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras y protectoras:

- Cualquier nuevo proyecto de urbanización o construcción aislada, independientemente de su naturaleza y hasta que no se encuentre en funcionamiento un sistema de depura-

ción conjunto para el término municipal, deberá garantizar en el pliego de condiciones técnicas de ejecución del proyecto o documento similar la depuración de las aguas residuales generadas, antes de su incorporación a la red de saneamiento municipal.

- Se han de controlar los vertidos líquidos de manera que se evite cualquier tipo de contaminación de las aguas superficiales y / o subterráneas, garantizándose la depuración de todas las aguas residuales producidas en las zonas urbanas.

- Se han de controlar los desechos y residuos sólidos urbanos. En todas las obras que se ejecuten, incluidas las obras de mejora de infraestructura interna, los materiales de relleno deben proceder de explotaciones legalizadas. Los residuos de obra serán transportados a vertederos controlados debidamente legalizados.

Este condicionamiento ambiental deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de ejecución o documento similar, para todas las obras cuyo promotor sea el Ayuntamiento.

2. Suelo Urbanizable. (Fase de construcción y funcionamiento).

### 2.1. Medidas Generales.

- Se habrán de establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión de las obras a ejecutar. Riego periódico de las pistas de acceso a los Sectores, control del CO<sub>2</sub>, limpieza de las pistas por la acumulación de material derramado.

- El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población cercana y contando con agentes municipales que controlen el tráfico.

En caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se atenderá al estudio de la ordenación del tráfico para paliar su incidencia sobre el núcleo, en cuanto a ruido y emisión de gases.

- Deberán cumplirse las Normas de Tráfico, en cuanto a señalización y seguridad vial, para la salida de camiones de los caminos de acceso.

- Deberán tomarse las medidas necesarias para la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Con carácter general, todas las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución serán conducidos a vertederos controlados, o debidamente legalizados.

- Se tomarán las precauciones necesarias para que durante la fase de ejecución de las obras y funcionamiento se evite cualquier daño sobre la flora, fauna y cultivos de las zonas adyacentes.

- En las labores de ajardinamiento de los sectores se intentará no introducir especies alóctonas, fomentando así las especies autóctonas. Así las especies vegetales que han de plantarse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo en los aspectos necesarios.

Medidas de protección de la vegetación y la fauna a introducir en el planeamiento de desarrollo:

- Se conservará la vegetación natural que no sea afectada por las obras y se halle dentro de la zona de las actuaciones proyectadas, evitándose la destrucción de áreas que no sean ocupadas de manera definitiva.

- A fin de evitar las afecciones a la fauna, se deberá, previo al comienzo de obras, realizar una prospección para detectar y trasladar todos los nidos existentes en la zona, a fin de evitar la destrucción de los mismos una vez comiencen las obras.

- Se realizará una integración paisajística conjunta de las actuaciones, recomendándose una apropiada ubicación de las zonas verdes y usos no industriales de manera que se cree una franja amortiguadora de los efectos que producen la emisión de ruidos y productos contaminantes sobre la población.

Debiendo aportar las medidas adecuadas para evitar o minimizar el impacto paisajístico.

- Referente al paisaje, en el planeamiento de desarrollo, se deberá evitar las intrusiones visuales de gran incidencia, para la integración de la actividad residencial en el medio propuesto. Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno, se definirán condiciones para favorecer la integración de las infraestructuras y edificaciones en dicho medio.

- En caso de que se produjese algún hallazgo algún hallazgo arqueológico casual en las labores de movimiento de tierras, durante el desarrollo del Planeamiento, el promotor deberá ponerlo de inmediato en conocimiento de la Delegación provincial de Cultura, en aplicación del art. 50 de la Ley 1/1991, de 3 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Las líneas de alta tensión que atraviesen los terrenos afectados deberán ser modificadas en trazado para que no sobrevuelen el espacio residencial e industrial o bien deberán ser transformadas en tendidos subterráneos.

- La red de saneamiento general de los sectores deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado con el sistema de depuración correspondiente y deberá garantizar que no afecte en ningún momento las aguas subterráneas, superficiales o al suelo.

- Las aguas residuales generadas como resultado del uso de los sectores serán conducidas a la Estación Depuradora de Aguas Residuales Municipales.

En cualquier caso, nunca se deberán verter aguas residuales sin depurar al sistema hidrológico de la zona.

- En el caso excepcional de no estar conectada a la red de alcantarillado municipal, cualquier actividad que produzca vertidos de aguas residuales urbanas o industriales, deberá contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por el organismo competente, y cumplir la legislación vigente en materia de vertido.

- Los residuos sólidos resultantes de la construcción y posterior uso de los sectores deberán ser gestionados por el Ayuntamiento para su posterior traslado a vertederos controlados.

- En caso de instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso); se someterán los vertidos a depuración propia previa, antes de verter a la red general municipal (debiéndose someter al trámite de Informe Ambiental de la Ley 7/94 de protección Ambiental).

- Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación o en el periodo de funcionamiento, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

- Favorecer e incentivar la ubicación en Suelo Urbanizable para Uso Industrial de las industrias más adecuadas al tipo de demanda actual y previsible, dirigiendo la diversificación de los tamaños y localización de las actividades.

- Dada la orientación de los vientos dominantes y la necesidad de garantizar la salud pública en el municipio de Cortes de la Frontera, se excluirán aquellas industrias contempladas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminantes de la Atmósfera, establecidas en el Decreto 74/1996, de 6 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

- Se estudiará para cada caso, en función de los vientos dominantes, las características climatológicas de la zona y las características de cada Proyecto (medidas correctoras y protectoras), la implantación de actividades que generen olores o contaminantes atmosféricos.

- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, se establecerán dependiendo de los usos que se vayan a desarrollar en los Sectores Industriales y en base al Reglamento de Calidad

del Aire (Decreto 74/96) los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones que establece el citado reglamento.

- Dado los usos predominantemente industriales que tendrán los sectores, las actividades que se imparten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolina libre de plomo).

Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

Uso de tecnología poco contaminante.

Procurar el buen estado de los motores en general y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

- Todas las actividades que se implanten en los sectores tendrán que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

- Para la seguridad de las personas, la normativa de los Planes Parciales que regulen el diseño de las edificaciones en lo relativo a alineaciones, cerramiento de parcelas, usos de los espacios libres, alturas de techo, trazado de viales..., han de evitar la incompatibilidad con la normativa general de seguridad laboral.

- Todas las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u obras de mejora de infraestructura interna, los materiales de relleno deben de proceder de explotaciones legalizadas. Los residuos de obra serán transportados a vertederos controlados debidamente legalizados.

Este condicionamiento ambiental deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de ejecución o documento similar, para todas las obras cuyo promotor sea el Ayuntamiento.

- Se deberá contemplar con suficiente detalle, la solución a los problemas derivados de los Residuos Sólidos Urbanos, especialmente en lo referente a los escombros.

- El Ayuntamiento ejercerá la labor de vigilancia de las normas ambientales en lo referente a su cumplimiento en el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística que se pretende aprobar, para lo cual dispondrá a tal efecto de un responsable técnico que estará al frente de su vigilancia y control.

- Todas las medidas protectoras y correctoras indicadas anteriormente que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial han de hacerlo en el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se integren en el Pliego de Condiciones Técnicas.

### 3. Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística sobre este suelo, especifican la protección existente. De esta forma queda patente la incidencia de factores positivos que se producen en este suelo, consecuencia del planeamiento a ejecutar.

No obstante sería conveniente establecer unas medidas correctoras y protectoras para este tipo de suelo.

- Se fomentará y regulará la recuperación y restauración de vegetación asociada a cursos de agua, arbustiva y arbórea, en franjas a ambos lados de los cauces del término municipal de Cortes de la Frontera.

- Se fomentará y se regulará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los márgenes de los caminos públicos y vías pecuarias, utilizándose especies autóctonas.

## ANEJO NÚM. 1. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RT2 (SECTOR SRT-9 EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA)

### PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RT-2 DE CORTES DE LA FRONTERA

Propietario: Don Antonio Abella Ramón.

Arquitecto: Don Manuel Izquierdo Caballero.

#### 1.º Memoria justificativa.

##### 1.1. Justificación de la procedencia de su formulación.

El Plan General de Ordenación de Cortes de la Frontera (Málaga) fue aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 24 de noviembre de 1978 al amparo de la vigente Ley del Suelo de Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976.

El Plan de etapas del P.G.O. de Cortes de Frontera, prevé el desarrollo de la zona verde de la Zona de Reserva Turística T-2 para el Bienio 80-81, por lo que resulta pertinente el desarrollo del presente Plan Parcial para la realización conjunta de toda la Zona.

Otra causa determinante que fuerza la redacción y desarrollo de este Plan Parcial de Ordenación, es la presión ejercida por el Turismo que aflora a Cortes de la Frontera y que demanda alojamiento de una manera urgente.

Con los razonamientos expuestos consideramos quede justificada plenamente la necesidad y conveniencia del desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación.

##### 1.2. Información urbanística.

La superficie total de los terrenos que comprende el presente P.P. de Ordenación RT-2 de Cortes de la Frontera es de 38.242,50 m<sup>2</sup>, que supera a los 36.500 m<sup>2</sup> señalados en el Plan General en 1.742,50 m<sup>2</sup>, según mediciones y replanteos recientes efectuados en el terreno y adaptándose al máximo según los planos indicativos de la zona.

Los terrenos comprendidos en el Plan Parcial de Ordenación RT-2 sito al Este de la población de Cortes de la Frontera están situados en el Término Municipal de Cortes de la Frontera, Partido Arroyo Hondo y sitio al que llaman Cabanillas, Ahorcado, Hoya del Cerro, Corralones y Camaretas entre otros, con una cabida de 16 Ha 22 A y 97 Ca, y propiedad de Don Diego García Gutiérrez, de la cual se segregó a hombre de Don Antonio Abella Ramón la Parcela conocida como lugar de las Camaretas y que es precisamente los terrenos que ocupan el P.P. de Ordenación RT-2 con una superficie de 4 Ha; lindando al Norte con Carretera de Circunvalación, al Sur y Oeste con resto de finca Matriz y al Este con finca de D<sup>a</sup> Catalina Gutiérrez García.

La calificación del suelo de acuerdo con el Plan General de Ordenación de Cortes de la Frontera es la de «Suelo Urbanizable Programado» destinado a reserva turística, la cual podrá transformarse en suelo Urbano mediante la reducción y aprobación de los correspondientes Plan Parcial de Ordenación y proyecto de Urbanización. La utilización del suelo que prevé el Plan General de Cortes de la Frontera para esta zona es de 32.300,00 m<sup>2</sup> para uso público residencial y 4.200,00 m<sup>2</sup> para zona verde y equipamiento.

De acuerdo con el P.G.O. de Cortes de la Frontera, la edificabilidad autorizada es de 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en parcelas mínimas de 5.000 m<sup>2</sup> con una ocupación máxima en todas las plantas del 40%; normas del P.G.O. que serán de obligatorio cumplimiento en relación con las edificaciones que se proyectan y que se reflejarán en las Ordenanzas correspondientes de este Plan Parcial de Ordenación.

##### 1.3. Objetivos y criterio de la ordenación.

Hemos partido de las obligaciones impuestas en el Plan General de Ordenación de Cortes de la Frontera, relativo a la zona verde y de equipamiento a Nivel del Plan G. de ordena-

ción y a la red arterial representada en la documentación del mismo.

Por otro lado, nos ha parecido razonable incorporar la reserva de equipamiento público a nivel del Plan Parcial cerca de la zona verde del Plan General.

La edificabilidad permitida por el P.G.O., solamente se aplica sobre la superficie del terreno libre de cada parcela.

1.4. Examen y análisis de la solución propuesta.

Hemos desarrollado el presente Plan Parcial de Ordenación teniendo en cuenta dos criterios fundamentales: como zona de reserva turística, así como a la topografía (en fuerte pendiente) del terreno; debido a esta última causa hemos proyectado una calle peatonal por el borde exterior del Polígono de actuación que es la zona más baja y permite un acceso más cómodo y fácil a las parcelas, ya que el acceso de vehículos queda asegurado por la actual vía de circunvalación y por el borde superior del Polígono.

Se han propuesto cuatro parcelas destinadas a edificación de reserva turística separadas entre sí por zonas verdes propias del Plan Parcial de Ordenación.

La zona verde y de equipamiento marcada en el Plan General con una superficie de 4.200 m<sup>2</sup> la ampliamos a 4.247,50 m<sup>2</sup>.

Y junto a esta zona verde localizamos el equipamiento social así como los que corresponden a la libre disposición del Ayuntamiento. Como el 10 % de aprovechamiento medio.

En la actual vía de acceso y como anexo a la misma, se proyectan aparcamientos en batería junto a las parcelas que cubren el 50 % de los aparcamientos totales necesarios, siendo los restantes aparcamientos cubiertos y que se realizarán al proyectarse las edificaciones futuras.

Ambas vías de acceso que circunvalan la zona de actuación quedan enlazadas por caminos peatonales al borde de las zonas verdes o de equipamiento.

2.º Determinaciones del planeamiento.

2.1. Zonificación.

La superficie afectada por el Plan Parcial de Ordenación es de 38.242,50 m<sup>2</sup>.

Esta superficie se zonifica de la siguiente forma:

ZONA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
Verde y equipamiento público	11.636,50	30.428,00
Red viaria y aparcamiento	3.085,00	8.066,00
Acerados	3.472,50	9.080,00
Uso público residencia	20.048,50	52.425,00
Total	38.242,50	100%

Con esta zonificación proyectada, creemos que se cumplan las directrices del Plan General de Ordenación de Cortes de la Frontera. Así como en lo que respecta a nivel de cesiones las normativas vigentes existentes, recogida en la Ley del Suelo.

2.2. Usos pormenorizados.

En el cuadro de zonificación se ha establecido claramente los usos establecidos para el sistema de espacios libres, red viaria, aparcamientos y zonas residenciales.

En las Ordenanzas que regulan y acompañan al planeamiento se concretarán suficientemente las posibilidades de cada zona.

Hemos preferido eliminar la rigidez que supone un uso concreto en la zona de equipamiento, considerando que el Ayuntamiento sabrá darle el destino necesario preferente, teniendo en cuenta las características particulares de la zona en que se encuentra ubicada.

Por lo tanto, en relación con la parcela destinada a equipo o edificación pública, establecemos en las Ordenanzas re-

guladoras juntamente con los coeficientes de edificación correspondiente, una larga serie de usos sociales, religiosos, administrativos, culturales, docentes, etc... que posibilitan a la administración local la creación del régimen de usos conveniente.

2.3. Estudio poblacional.

El estudio de la población que albergará la zona RT-2, que ha de servirnos de base para establecer las dotaciones de los servicios urbanísticos, lo realizamos tomando como base el volumen máximo permitido para esta zona residencial y que es de 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

SUPERFICIES NETAS DE PARCELAS M<sup>2</sup>

A	5.012,50.
B	5.010,00.
C	5.010,00.
D	5.016,00.
TOTAL	20.048,50 m <sup>2</sup>

Luego el Volumen Máximo edificable será de 50.121,25 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que sólo se puede edificar dos plantas y 7 mts. De altura, resulta 50.121,25 : 7 = 7.160,00 m<sup>2</sup>, que por dos plantas, representan 14.320,00 m<sup>2</sup>.

Elegimos como módulo tipo Apartamento turístico el de 70 m<sup>2</sup> para dos camas, incluyendo las zonas de servicios: resultan 204 apartamentos turísticos, equivalente a 408 personas, es decir, 52 apartamentos y 104 personas por parcela, con una densidad máxima en cada parcela de 52 personas por H.<sup>a</sup>

FICHAS RESUMEN DE CARACTERÍSTICA

ZONA	SUPERFICIE	%	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN
Verde P.P.O.	3.824,00	11,25	-	-
Red Viaria y Peatonal	6.557,50	19,28	-	-
Uso Público Residencial	20.048,50	58,97	2,5	50.121,25.
Equipamiento social	760,00	0,022	1,8	1.368,00
Libre disposición Aytº	2.805,00	0,0825	2,5	7.012,50
TOTAL	33.995,00	100%		58.501,75
Verde Público P.G.O.	4.247,50		0,5	2.123,75
TOTAL	38.242,50	1,58	60.625,50	

La edificabilidad media sobre la totalidad de la finca es de 1,58 m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>.

3.2. Edificabilidad.

Es el volumen máximo edificable en una parcela, se mide en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y se refiere a la superficie útil del solar o parcela.

Volumen edificable. Es el máximo volumen que puede ser edificado en la parcela.

En las parcelas destinadas a apartamentos será como máximo de 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; en la zona de equipamiento público y comercial, será de 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre una superficie máxima de 1.213,00 m<sup>2</sup> (en m<sup>3</sup>).

En la zona verde y de equipamiento del Plan General de Ordenación será de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3.3. Ocupación.

Es la parte del solar o parcela que pueden ser edificados en cada planta. Será del 40% en todas y cada una de las parcelas destinadas a apartamentos y del 20% en la destinada a equipamiento público.

3.4. Rasantes.

3.4.1. Rasante del terreno: es la cota media de la línea de intersección del plano de fachada con el terreno natural. Esta cota se determinará escalonadamente en cada tramo que tenga un desnivel vertical de 3 metros.

3.4.2. Superficie de rasante: es la formada por planos horizontales que pasen por la rasante del terreno a partir de los que contarán las alturas permitidas en la edificación.

### 3.5. Cerramiento de parcelas.

Tendrá una altura máxima de 1,50 y sólo podrá ser zócalo continuo, a una altura máxima de 70 cm.

Se usarán elementos rústicos, piedra, poste o vegetal vivo; pero no podrán colocarse alambradas, verjas ni alambres de espio, ni tela metálica.

### 3.6. Acceso a las parcelas.

Se dispondrá un pasa cunetas metálico en la intersección, de longitud igual o mayor a 4 metros; todo los accesos estarán pavimentados.

### 3.7. Altura máxima.

Es la máxima distancia que puede existir entre la superficie de rasante y la parte superior del último forjado; será como máximo de 7 metros.

No se computarán en esta medida la parte correspondiente a caja de escalera de ascensores o de depósitos, en lo que sobresalga del último forjado; ni la distancia entre el último forjado y los caballetes de los tejados; ni las chimeneas ni las torres de los edificios públicos.

### 3.8. Número de plantas.

Sólo se computarán a estos efectos las plantas que existan por encima de la superficie de rasante. El núm. máximo de plantas será de dos en la zona destinada a apartamentos y de una en la zona destinada a equipamiento público y comercial.

### 3.9. Alineación de fachadas.

Es la proyección vertical del borde exterior de cualquier planta del edificio en la parte más próxima al lindero público. Será como mínimo de 7 metros.

### 3.10. Separación entre edificios.

Es la distancia entre las proyecciones verticales del borde exterior de cualquier planta en la parte más próxima entre ellos. Será como mínimo igual a una vez la altura del más alto y siempre superior a 6 metros.

### 3.11. Patio.

Los patios interiores tendrán una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en ellos un círculo de 3 m. de Ø. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

### 3.12. Características constructivas.

- Cubiertas de teja árabe.
- Fachada de piedra, ladrillo visto madera o roscada .
- Zócalo de piedra ó ladrillo visto hasta 1 m. de altura.
- Carpintería de huecos exteriores de madera en su color natural.

- Rejas y barandillas de hierro pintadas en negro.

Se procurará mantener el estilo rústico y los materiales se presentarán en su verdadero valor sin falseamiento exterior.

### 3.13. Aparcamientos.

Se harán aparcamientos cubiertos para los distintos edificios en sótanos o semisótanos, cubriendo el 50% de las necesidades totales.

### 3.14. Usos.

a) Viviendas: Está terminantemente prohibida, excepto la del guarda o personal auxiliar de la zona.

b) Industrias: Totalmente prohibidas.

c) Comercio: Prohibida, excepto los establecimientos instalados en el interior de los edificios de uso público residencial

como un servicio más, anejo a estos (peluquería, librería, papelería, etc.).

d) Público: Sólo se pretende el uso público residencial.

e) Residencial: Edificios destinados a pernoctar: hoteles, apartamentos en régimen de hostelería, pensiones, colegios mayores y menores, etc. Se excluyen los edificios residenciales donde la actividad principal sea la enseñanza (escuela-hogar) o la hospitalaria (clínicas) o la residencial (casa-cuna) que se encuadran en su respectiva utilización prioritaria.

f) Social en zona de equipamiento: Se destinará a locales de reuniones y actividad social de cualquier tipo: bares, restaurantes, tabernas, casinos, clubs, salas de baile, fiestas, centros sociales, etc.

Por lo que se refiere a los terrenos correspondientes al equipamiento social, estos serán cedidos al Ayuntamiento tal y como establece el Reglamento de Planeamiento.

## ANEXO I

### ESTUDIO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

#### DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE

A ceder correspondiente a equipamiento social y de libre disposición del Ayuntamiento.

a) Equipamiento Social. 2 m<sup>2</sup> construidos por apartamento; 52 apartamentos X 2 m<sup>2</sup> = 104 m<sup>2</sup> construidos.

Volumen: 104 m<sup>2</sup> X 2,86 = 297,90 m<sup>3</sup>.

Parcela necesaria: 297,90: 1,8 = 165,50 m<sup>2</sup>.

b) Libre disposición para el Ayuntamiento, correspondiente al 100% del aprovechamiento medio.

m<sup>3</sup> correspondientes a destino hotelero: 5.096,25 m<sup>3</sup>.

Superficie necesaria con edificabilidad 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. 5.096,25: 2,5 = 2.038,5 m<sup>2</sup>.

Se adopta la solución de ceder conjuntamente en estas dos parcelas por acuerdo del Ayuntamiento, para que el propio Ayuntamiento pueda aumentar la zona de equipamiento social a su libre albedrío a costa de disminuir la zona de libre disposición del mismo.

La superficie total de la parcela en este caso, sería de 2.038,5 m<sup>2</sup> + 165,50 m<sup>2</sup> = 2.204,00 m<sup>2</sup>.

En el estudio del presente P.P.O. se le ceden dos parcelas con una superficie total de 3.361,00 m<sup>2</sup>.

Superficie superior en 1.361,00 m<sup>2</sup> a la estrictamente necesaria y quedando justificado la distribución del equipamiento social y de libre disposición al Ayuntamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento medio en las parcelas I y II del presente Plan Parcial de Ordenación.

Como resumen en este anexo, el propietario de estos terrenos donde se ubica el presente P.P.O., se compromete a ceder gratuitamente un 2.204,00 m<sup>2</sup> antes especificados de terreno, situados en el presente Plan Parcial de Ordenación como zonas de equipamiento I y agrupación II, al Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera.

### ANEJO NÚM. 2. ANEJO DE SUBSANACIONES AL OBJETO DE CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES

#### ANEJO DE SUBSANACIONES AL OBJETO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR LOS SIGUIENTES ORGANISMOS

## Í N D I C E

A. Declaración de Impacto Ambiental sobre las Normas Subsidiarias de planeamiento de Cortes de la Frontera emitida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente (Fecha: 31-03-

04 S/Ref.: núm. 1267 N/Ref.: EA-21/03 Asunto: Declaración de Impacto Ambiental NNSS Cortes de la Frontera).

B. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura al documento Revisión Normas Subsidiarias de Cortes de la Frontera» (Fecha: 20.4.04).

C. Informe de Confederación Hidrográfica del Sur sobre las Normas Subsidiarias de Cortes de la Frontera. (S/Ref.: ---. N/Ref.: MA-36757 Fecha: 21.5.04.).

D. Informe de Confederación Hidrográfica del Sur sobre las Normas Subsidiarias de Cortes de la Frontera. (S/Ref.: ---. N/Ref.: MA-36757 Fecha: 8.11.04.).

E. Informe de la Agencia Andaluza del Agua- Consejería de Medio Ambiente sobre las Normas Subsidiarias de Cortes de la Frontera. (S/Ref.: ---. N/Ref.: MA-36757 Fecha: 21.3.06.).

F. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga. (Fecha: 12.7.04 S/Ref.: Revisión de las Normas Subsidiarias. N/Ref.: EM-CF-11 Asunto: Rdo. Documentación.).

G. Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Málaga. Consejería de Obras Públicas y Transportes (Fecha: 24.9.04 N/Ref.: 289/04 Asunto: Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cortes de la Frontera.).

**A. INFORME DE SUBSANACIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CORTES DE LA FRONTERA EMITIDA POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE (Fecha: 31.3.04/EA-21/03 Asunto: Declaración de Impacto Ambiental NNSS Cortes de la Frontera).**

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

##### PRIMERO.

A. Se ha corregido la denominación de la figura de Parque Rural por la de Parque Forestal en el artículo 259 de las Normas Urbanísticas.

B. Referente a las Vías Pecuarias.

B.1. y B.2. Se ha corregido y completado en los siguientes apartados: apartado 12.4.1 de la Memoria Justificativa, Artículo 132 de las Normas Urbanísticas y apartado 2.4.1 A del Estudio de Impacto Ambiental.

B.3. Se han incluido las Vías Pecuarias como Suelo No Urbanizable de Especial Protección en el apartado 2.4.1.C de la Memoria de Estudio de Impacto Ambiental.

B.4. En el núcleo urbano de Cortes de la Frontera la Unidad de Ejecución UE-ED-4 y el Sector Residencial SRT-9 se ha modificado su ámbito de tal forma que las Vías Pecuarias han quedado excluidas.

En el núcleo de La Cañada del Real Tesoro las Unidades de Ejecución UE-ED-17, UE-ED-18, UE-ED-19 y UE-ED-20 han incluido en sus fichas urbanísticas el tramo de superficie afectada por la Vía Pecuaria. De esta forma el desarrollo de estas Unidades de Ejecución estará condicionado a la desafectación del tramo de Vía Pecuaria incluido dentro de la Unidad.

B.5. Se han grafiado las Vías Pecuarias con su anchura legal correcta en todos los Planos de Ordenación del documento de PGOU y de Información del documento de Estudio de Impacto Ambiental, considerándolas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Asimismo se han grafiado los tramos urbanos pendientes de desafectación (Plano de Ordenación 2-CAN «Vías Pecuarias») para el núcleo de La Cañada del Real Tesoro.

C. Se ha incluido dicha referencia en el artículo 267. «Suelo Afectado por la Legislación sobre la protección del Medio Ambiente» de las Normas Urbanísticas del documento de Normas Subsidiarias .

D. Se incluirá como medida de corrección y protección en el documento de Estudio de Impacto Ambiental y en el documento de Normas Urbanísticas, artículo 282.

**B. INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA AL DOCUMENTO «REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORTES DE LA FRONTERA» (Fecha: 20.4.04).**

Aspectos a subsanar en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Cortes de la Frontera.

##### 1. Catálogo:

- Los grados de protección quedan definidos con precisión en el artículo 273 «Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio Edificado» de las Normas Urbanísticas. La referencia que se hace a la Norma 14 del R.D. 1020/93 en el documento de Catálogo se indica que la protección establecida y definida en este Plan General es asimilable a la mencionada Norma.

- Se ha completado la documentación de las fichas de catálogo incluyendo un apartado denominado «Caracterización del inmueble» en el que se recogen datos relativos a superficie, datación y descripción de los elementos de interés.

- Consideramos que no es objeto del documento de Catálogo de Plan General de Ordenación Urbanística relacionar las Actuaciones Prioritarias en el inmueble a recuperar.

- El apartado de «Actuaciones Permitidas» de las fichas de catálogo, se hace referencia al tipo de obras permitidas y se indica el artículo de las Normas Urbanísticas en el que se define el tipo de obra.

- El patrimonio arqueológico aparece indentificado y relacionado en el documento de catálogo, ya que el Ayuntamiento nos ha facilitado una relación de 22 yacimientos con sus correspondientes fichas identificativas las cuales se han incorporado al documento.

##### 2. Patrimonio Arqueológico:

- En cuanto a los Yacimientos Arqueológicos, el Ayuntamiento de Cortes de la Frontera nos ha facilitado una relación actualizada que contiene 22 yacimientos con sus correspondientes fichas identificativas las cuales se han incorporado al documento.

- Se ha constituido un nuevo plano de ordenación núm. 3-T «Patrimonio Edificado en Suelo No Urbanizable» en el que aparecen identificados con las coordenadas UTM los yacimientos arqueológicos facilitados por el Ayuntamiento.

##### 3. Patrimonio Etnográfico:

- En la memoria del Catálogo en su apartado 5 «Patrimonio Etnográfico. Bienes Patrimoniales ligados a las actividades productivas tradicionales» se recoge como posibles integrantes del catálogo aquellas instalaciones asociadas a las actividades productivas y otras estructuras singulares como elementos integrantes del patrimonio etnográfico para ello se insta al Ayuntamiento a la elaboración de un Inventario de Inmuebles en Suelo Rústico que complementaría este catálogo. Considerándose que no es objeto del documento de Catálogo de Plan General de Ordenación Urbanística la realización de dicho inventario.

**C. INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SUR SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORTES DE LA FRONTERA. (S/Ref.: ---. N/Ref.: MA-36757 Fecha: 21.5.04).**

##### Artículo 00. Justificación.

En el Informe Urbanístico de la Confederación Hidrográfica del Sur figuran unas Previsiones en el que se estipulan las condiciones y previsiones que deben incluir todo tipo de ordenación urbana para estar de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. 1/2001, de 20 de julio), con su Reglamento de Desarrollo (R.D. 849/1986, de 11 de abril Reglamento del Dominio Público Hidráulico) y con los artículos 9.1 y 20.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de

Suelo y Valoraciones y artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 01.

La zona de servidumbre establecida por el artículo 6 de la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas, es inedificable por establecerla como no urbana la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### Artículo 02.

Para solicitar autorización de actuaciones en la zona de policía, según recomendaciones de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas del Ministerio de Medio Ambiente, se ha de presentar la siguiente documentación:

1. Estudios Hidrológicos para periodos estadísticos de retorno de 100 y 500 años. Basados en las metodologías: Métodos estadísticos, Métodos hidrometeorológicos.

2. Estudio Hidráulico para caudales de periodos estadísticos de retorno de 100 y 500 años.

3. Se exige un estudio de Zona Inundable, Zona de Inundación Peligrosa y Vía de Intenso Desagüe.

- Definición de Zona Inundable: La producida por una avenida con periodo de retorno de 500 años. Dentro de la cual se incluye la condición de inundación peligrosa.

Las limitaciones de uso de suelo en la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, deben ir encaminadas a evitar daños importantes.

- Para establecer la Zona de Inundación Peligrosa, deben satisfacerse uno o más de los parámetros:  $H$  (calado) > 1.0m;  $V$  (velocidad) > 1.0 m/seg;  $HxV$  > 0,5 m/seg.

- Definición de Vía de Intenso Desagüe: aquella por la que pase la avenida de 100 años sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m respecto a la elevación que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación. Está sobreelevación, en función de las circunstancias locales, podrá modificarse rebajándose hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación produzca graves perjuicios y además sean factibles técnica y económicamente otros emplazamientos para nuevas construcciones fuera de esa zona o bien por el contrario elevarse hasta 0.5 m en aquellos casos de daños reducidos y dificultad para acondicionar otras áreas alternativas de desarrollo dentro de las comunidades afectadas.

- Cuando el análisis de flujo muestre más de un cauce preferencial, se establecerá una vía de intenso desagüe múltiple compuesta por varias franjas, una de las cuales se sitúa en torno al cauce principal mientras las restantes corresponde a otras vías preferentes de las aguas desbordadas, coincidentes con vaguadas, antiguos brazos del río etc.

- Las limitaciones de uso del suelo en esta zona deben ir dirigidas a la protección del régimen de corrientes.

- Usos del suelo recomendados en la zona de vía de intenso desagüe:

Uso agrícola: tierras de labranza, pastos horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

Uso Industrial: áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento etc.

Usos recreativos públicos y privados: campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo, cotos de caza etc.

En cualquier caso, ningún uso deberá afectar desfavorablemente a la capacidad de desagüe de la vía de intenso desagüe, ni dará lugar a importantes daños propios.

- En la zona inundable, fuera de la vía de intenso desagüe, se recomiendan las siguientes limitaciones:

Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja o el sótano si lo hubiere a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

Las construcciones que no tengan el carácter de residenciales (industriales, comerciales etc) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundaciones sobre el suelo superiores a 0,5 m, salvo que se hubiera adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

#### Artículo 03.

El planeamiento urbano ha de prever un deslinde administrativo en el caso de que no exista, dirigido por la Confederación Hidrográfica y costeado por la empresa urbanizadora o por el Ayuntamiento en el caso de que tuviese interés en ello.

#### Artículo 04.

El planeamiento urbano ha de estudiar si la zona urbanizable es inundable y prever las obras de defensa necesarias y que sean autorizadas por la Confederación, salvo que exista una planificación estatal en defensa de zonas determinadas.

##### a) Núcleo de Cortes de la Frontera.

En el ámbito de la ordenación y expansión urbana propuesta en este núcleo no hay afección de cauces públicos y por lo tanto no existen terrenos inundables.

##### b) Núcleo de Cañada del Real Tesoro.

El suelo Urbano, así considerado por la clasificación vigente como por sus condiciones urbanísticas en aplicación de la legislación en vigor, situados al este del núcleo de Cañada del Real Tesoro se encuentra afectado por el cauce público del río Guadiaro. De acuerdo con los artículos 02. y 03. anteriores, las administraciones competentes, Ayuntamiento y Confederación Hidrográfica del Sur realizarán un deslinde administrativo así como un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la zona afectada para periodos estadísticos de retorno de 100 y de 500 años.

##### c) Núcleo del Colmenar.

El suelo Urbano No Consolidado al sur del núcleo de Cañada del Real Tesoro, conformado por las Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización UE-PU-12, UE-PU-15 y UE-PU-17 se encuentra afectado por el cauce público del río Guadiaro. De acuerdo con los artículos 02. y 03. anteriores, las administraciones competentes, Ayuntamiento y Confederación Hidrográfica del Sur realizarán un deslinde administrativo así como un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la zona afectada para periodos estadísticos de retorno de 100 y de 500 años.

Estas Normas Urbanísticas recogen de forma general para todo el Término Municipal en su articulado la prohibición de actuaciones y obras que puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, estableciéndose limitaciones de uso en las zonas inundables con el fin de proteger a personas y bienes.

#### Artículo 05.

Ha de tenerse en cuenta el artículo 11.3 de la Ley de Aguas.

#### Artículo 06.

Ha de respetarse, en todo, la legislación sobre vertidos a cauces públicos.

D. INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SUR SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORTES DE LA FRONTERA. (S/Ref.: ---. N/Ref.: MA-36757 Fecha: 8.11.04).

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía acordó la formulación del Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces mediante Decreto 54/1998, de 10 de Marzo, a fin de construir el marco de coordinación e intervención en la materia y con la finalidad de

prevenir y minimizar los riesgos y daños por inundaciones en los núcleos urbanos andaluces.

La Confederación Hidrográfica del Sur en un Informe Urbanístico enviado al Ayuntamiento de Cortes de la Frontera, estipulaba las condiciones y previsiones que deben incluir todo tipo de ordenación urbana para estar de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. 1/2001, de 20 de julio), con su Reglamento de Desarrollo (R.D. 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico) y con los artículos 9.1 y 20.1 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley Básica del Estado), a lo que hay que añadir el art. 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En base a lo anterior, exponemos lo siguiente:

a) Núcleo urbano de Cortes de la Frontera.

En el ámbito de la ordenación y expansión urbana propuesta en este núcleo no hay afección de cauces públicos y por lo tanto no existen terrenos inundables.

b) Núcleo urbano de La Cañada del Real Tesoro.

La margen derecha de los suelos clasificados como suelo urbano tanto en la Revisión del Plan General como en el planeamiento vigente resultan ser inundables, por lo que su uso se ajustará a lo establecido en las normas que se adjuntan en el «Estudio Previo de Prevención de inundaciones en el Río Guadiaro, Término Municipal de Cortes de la Frontera (Málaga)».

Estos suelos son inedificables.

Toda actuación en ellos deberá ser autorizada en su momento previa aportación del estudio pertinente que justifique el cumplimiento de dicha normativa. Si se acometieran las actuaciones propuestas en dicho Estudio quedarían exenta de esta restricción las zonas que dejen de ser inundables.

El ámbito de la zona de inundación, subzonas A y B, se puede observar en el plano de ordenación núm. 4-CAN «Prevención de inundaciones en el núcleo de La Cañada del Real Tesoro» escala 1:2.000.

El «Estudio Previo de Prevención de inundaciones en el Río Guadiaro, Término Municipal de Cortes de la Frontera (Málaga)» ha realizado las comprobaciones de altura de la lámina de agua para la situación actual y otros casos, con el fin de tener criterios de valoración a la hora de predimensionar y seleccionar las alternativas.

El cálculo realizado se ha llevado a cabo en cuatro fases que se esquematizan a continuación:

- Fase 1: comprobación del cauce tal y como actualmente se encuentra, ante las avenidas escogidas para el estudio, 100, 200 y 500 años. Se comprueba que las viviendas resultan afectadas, y por tanto ha de actuarse en sentido contrario.

- Fase 2: Eliminación del azud que actualmente se encuentra aguas abajo casi al final del núcleo, que actualmente sirve para derivar caudales para riego. A pesar de mejorar algo la situación, las viviendas aún quedan a merced de las aguas.

- Fase 3: Ante la precaria situación en la que se encuentran las viviendas frente a las riadas se incorpora al modelo una línea de protección directa entre cauce y viviendas, consistente en un muro escollera impermeabilizado. Sin embargo perjudica a la otra margen del río, ya que en la izquierda se encuentran edificaciones aisladas que se ven afectadas.

- Fase 4: Protección de la margen izquierda mediante una mota distante del cauce alrededor de 20 metros, con la que se consigue eliminar el riesgo de destrozos en las viviendas rurales y se dota al río de una pequeña llanura de inundación, además de proteger a la viviendas de la margen derecha con una barrera física que impida que las aguas las alcancen.

Si se diseñan las obras mencionadas para encauzar el río Guadiaro y Arroyo de La Zorrera, se consigue proteger a la

pedanía en cuestión con un periodo de retorno mínimo de 100 años, pero sin conseguir hacerlo para 500 años, ya que las obras necesarias para proteger las viviendas de esta avenida resultarían con una mayor elevación que las viviendas, lo que crearía un peligro añadido al tener la lámina de agua con una cota excesiva.

Las obras recomendadas para la protección ante inundaciones por avenidas producidas en el río Guadiaro con un periodo de retorno menor o igual a 100 años, consisten en un muro de escollera impermeabilizado para proteger la margen derecha y de un una mota de suelo compactado en la margen izquierda.

Como obras complementarias: Encauzamiento del Arroyo de La Zorrera, eliminación del Azud, nueva conducción para riego y limpieza del cauce actual.

c) Núcleo urbano de El Colmenar.

De acuerdo con el «Estudio Previo de Prevención de inundaciones en el Río Guadiaro» realizado para el núcleo de La Cañada del Real Tesoro y tratándose de un núcleo con condiciones climatológicas, hidrológicas e hidráulicas similares podemos deducir que la altura de la lámina de agua para un periodo de retorno de 500 años es posible establecerla con la altura de unos ocho metros por encima de la cota de rasante del río que estimamos con la cota + 200 frente al Colegio Público Santiago Apóstol. Si limitamos la expansión del Suelo Urbano a los suelos ubicados por encima de ocho metros con respecto a la cota de rasante del río, dichos suelos estarían protegidos de manera natural de inundaciones de un periodo de retorno de 500 años.

El ámbito de la zona de inundación en Suelo No Urbanizable del término municipal de Cortes de la Frontera se puede observar en el plano de ordenación núm. 3-COL «Prevención de inundaciones en el núcleo de El Colmenar» escala 1:2.000.

E. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORTES DE LA FRONTERA. (S/Ref.: ---. N/Ref.: MA-36757 Fecha: 21.3.06).

F. SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA. (Fecha: 12.7.04 S/Ref.: Revisión de las Normas Subsidiarias. N/Ref.: EM-CF-11 Asunto: Rdo. Documentación).

2. INFORME.

2.1. Consideraciones Generales.

A) Valoración general de las propuestas.

1. El presente instrumento de planeamiento general asume la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística, conforme a lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2. Se aplicará de forma íntegra la disposición transitoria primera, apartado 1, regla 1.ª Diferenciándose en el presente documento entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

3. En cuanto a la ordenación estructural se establecerán las determinaciones establecidas en el artículo 10.1 de la LOUA

4. Le será de aplicación el aprovechamiento medio según la regulación contenida en el artículo 60 de la LOUA

5. Se presentan nuevos planos de ordenación, denominados «Infraestructuras. Abastecimiento. Saneamiento y Red Eléctrica» para los núcleos de Cortes de la Frontera, El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro en los que se reflejan la estructura general de los colectores generales y su conexión con las estaciones depuradoras previstas y ramales principa-

les de la red de abastecimiento previstos para dotar de agua a los nuevos desarrollos urbanos.

6. De acuerdo con la Memoria Justificativa, B.6, capítulo XVI apartado b) Espacios Libres se obtiene una asignación de 27,71 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por vivienda superior al Módulo mínimo de 7,45 m<sup>2</sup>/vivienda de Espacios Libres según el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Suelo calculado en el apartado 7.4. de la Memoria Justificativa y correspondiente al mínimo legal de 5 m<sup>2</sup>/habitante. La calificación de Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable no ordenados implantados en un entorno de Parque Natural en las Normas Subsidiarias Vigentes, no se han considerado apropiados dado el modelo escogido por este Plan General, que ha optado por un modelo que asegura un alto número de espacios verdes, bien equilibrados y distribuidos en Suelo Urbano y Urbanizable para facilitar así un uso real de los mismos. Se han incluido los Jardines de la Fontana con la nueva delimitación.

B) Adecuación del PGOU al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga:

7. El límite oeste del Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Agrícola no puede ampliarse rodeando el núcleo urbano de Cortes de la Frontera por el Oeste hasta el Camino del Río, ya que si se observa el plano de ordenación núm. 2-T, esos suelos están calificados según el P.O.R.N. del Parque Natural Sierra de Grazalema como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Áreas de Uso Extensivo.

## 2.2. Suelo Urbano.

8. El cambio de clasificación como Suelo Urbano de diversas zonas que en las Normas Subsidiarias vigentes están clasificados como Suelo Urbanizable responde a los siguientes motivos:

- Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias Vigentes.
- Convenios Urbanísticos entre el Ayuntamiento de Cortes de la Frontera y la Propiedad.
- Aplicación de la legislación urbanística y su delimitación como Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante la delimitación de una Unidad de Ejecución.

De acuerdo con la Memoria Justificativa, B.6, capítulo XVI apartado b) Espacios Libres se obtiene una asignación de 27,71 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por vivienda superior al Módulo mínimo de 7,45 m<sup>2</sup>/vivienda de Espacios Libres según el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Suelo calculado en el apartado 7.4. de la Memoria Justificativa y correspondiente al mínimo legal de 5 m<sup>2</sup>/habitante. La calificación de Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable no ordenados implantados en un entorno de Parque Natural en las Normas Subsidiarias Vigentes, no se han considerado apropiados dado el modelo escogido por este Plan General, que ha optado por un modelo que asegura un alto número de espacios verdes, bien equilibrados y distribuidos en Suelo Urbano y Urbanizable para facilitar así un uso real de los mismos.

9. Las Unidades de Ejecución previstas en el núcleo urbano de Cortes de la Frontera están delimitadas e identificadas en el plano de Ordenación núm. 1-COR «Clasificación del Suelo».Escala 1:2.000.

10. Todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado se desarrollarán mediante un Estudio de Detalle. Las Unidades de Ejecución UE-ED-5 y UE-ED-7 propuestas para el núcleo urbano de Cortes de la Frontera prevén cesiones de dotaciones conforme a la LOUA, el resto de Unidades de Ejecución propuestas son presumiblemente no rentables ya que están cubiertas las necesidades de Equipamientos y

Espacios Libres de las Unidades con las dotaciones existentes en el entorno. La ordenación pormenorizada de las Unidades de Ejecución aparece expresada en el plano de Ordenación núm. 4 «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo». Escala 1:1.000.

11. La regulación expresada para las Unidades de Ejecución en la Memoria Justificativa y en las Normas Urbanísticas no poseen contenidos simétricos pero los contenidos expresados en ambos documentos no entran en contradicción. La ordenación establecida para las Unidades de Ejecución en la Memoria Justificativa posee un carácter supletorio y subordinado a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación. Por lo tanto el contenido de ambos documentos no debe ser idéntico, ya que las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Cortes de la Frontera y prevalece sobre los restantes documentos.

12. En el núcleo urbano de Cortes de la Frontera la Unidad de Ejecución UE-T-4 se ha modificado su ámbito de tal forma que la Vía Pecuaría ha quedado excluida. En el núcleo de La Cañada del Real Tesoro las Unidades de Ejecución UE-ED-17, UE-ED-18, UE-ED-19 y UE-ED-20 han incluido en sus fichas urbanísticas el tramo de superficie afectada por la Vía Pecuaría. De esta forma el desarrollo de estas Unidades de Ejecución estará condicionado a la desafectación del tramo de Vía Pecuaría incluido dentro de la Unidad.

## 2.3. Suelo Urbanizable.

13. Las cesiones previstas para los Sectores en Suelo Urbanizable se adaptarán a lo previsto en la LOUA

14. Se tendrá en cuenta la condición establecida en la Declaración de Impacto Ambiental y en el núcleo urbano de Cortes de la Frontera el Sector Residencial Transitorio SRT-9 modificará su ámbito de tal forma que la Vía Pecuaría quede excluida.

15. La regulación expresada para los Sectores en Suelo Urbanizable en la Memoria Justificativa y en las Normas Urbanísticas no poseen contenidos simétricos pero los contenidos expresados en ambos documentos no entran en contradicción.

La ordenación establecida para los Sectores en la Memoria Justificativa posee un carácter supletorio y subordinado a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación. Por lo tanto el contenido de ambos documentos no debe ser idéntico, ya que las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Cortes de la Frontera y prevalece sobre los restantes documentos.

## 2.4. Suelo No Urbanizable.

16. El régimen particular de usos para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Complejo Serrano de Interés Ambiental establecido en el artículo 256 de las Normas Urbanísticas se ha corregido conforme a los usos establecidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Málaga para este tipo de espacios.

17. En el régimen particular de usos para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes Públicos establecido en el artículo 253 se han subsanado los usos no compatibles.

18. Respecto al Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Monumento Natural «Cañón de las Buitreras» el régimen de protección, uso y gestión del monumento natural responde a lo establecido en la Ley 2/1989, de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, al Decreto 228/1999, de 9 de noviembre y a las correspondientes normas y directrices de ordenación

y gestión contenidas en el Anexo I del Decreto 250/2003, de 9 de septiembre por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía (entre los que figura el Cañón de las Buitreras). Pero se ha considerado oportuno incluir en el artículo 246. «Régimen particular de usos» las actividades incompatibles.

19. En cuanto al Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Agrícola en su artículo 258 donde se establece el Régimen particular de usos se ha adaptado las determinaciones previstas para el uso de vivienda familiar según establece la LOUA

G. INFORME DE SUBSANACIONES DEL INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (Fecha: 24.9.04 N/Ref.: 289/04 Asunto: Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cortes de la Frontera).

La Delegación Provincial de Málaga. Consejería de Obras Públicas y Transportes, emite informe favorable respecto al Plan General de Ordenación Urbanística, por lo tanto no se adjunta informe de Subsanaciones.

### ANEXO III

#### CATÁLOGO DE INMUEBLES DE VALOR HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO. BIENES CULTURALES

### ÍNDICE

#### INTRODUCCIÓN

##### C.1. MEMORIA

1. Relación con el Plan General de Ordenación Urbana.
2. Clasificación del Patrimonio y Grados de Protección.
3. Categorías de Catalogación.
4. Tratamiento específico de los yacimientos arqueológicos.
5. Patrimonio Etnográfico. Bienes Patrimoniales ligados a las actividades productivas tradicionales.
6. Fichas de Catalogación e identificación de los Bienes integrantes del Catálogo.

##### C.2. FICHAS DEL CATÁLOGO.

#### 1. CATÁLOGO DE INMUEBLES DE INTERÉS HISTÓRICO.

- 1.1. Protección Integral.  
Fachadas blasonadas.  
I.2-I.3-I.8-I.9.
- 1.2. Protección Estructural.  
I.1 Iglesia Ntra. Sra. Del Rosario.  
I.2 Casa Consistorial.  
I.3 Casa de Valdenebro.  
I.4 Capilla de Valdenebro.  
I.5 Casa Señorial.  
I.6 Casa Nñez.  
I.7 Casa de Rojas.  
I.8 Inmueble Ntra. Sra. Del Rosario 25.  
I.9 Inmueble C/ Balcón 12.
- 1.3. Protección Ambiental.  
No se definen.

#### 2. CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

- 2.1. Protección Grado I.  
A-1 Torre del Paso.  
A-2 Casa de Piedra.  
A-3 Castillo de Calaña.  
A-4 El Berrueco.  
A-5 Sierra Blanquilla.  
A-6 Cueva Hoya del Higuérón.  
A-7 Cerro del Castillo.

A-8 Dolmen del Puerto de la Encina.

A-9 Cortes el Viejo.

A-10 Sepultura del Pimpollar.

A-11 Dehesa de la Fantasía.

A-12 Complejo Motillas.

2.2. Protección Grado II.

B-1 Piedra Espalda.

B-2 Bujeo del Álamo.

B-3 Cerro del Fraile.

B-4 Alay.

2.3. Protección Grado III.

C-1 Cerro de las Viñas.

C-2 Las Colmenillas.

C-3 Cañada del Real Tesoro.

C-4 Huerta de Pulga.

C-5 Puerto del Oso.

C-6 Llano de Pulga.

#### 3. CATÁLOGO BIENES VALOR ETNOGRÁFICO.

3.1. Protección Integral.

No existen.

3.2. Protección Estructural.

E-1 Molino de Abajo.

E-2 Molino de la Cueva.

3.3. Protección Ambiental.

No se definen.

### INTRODUCCIÓN

Se presenta el siguiente Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico Arquitectónico, como documento complementario al Plan General de Ordenación Urbanística de Cortes de la Frontera (Málaga), y se redacta de acuerdo con lo establecido en el art. 93 de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/92; Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español; Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía; así como con el Pliego de Condiciones Técnicas aportado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

El ámbito del presente Catálogo es la totalidad del término municipal de Cortes de la Frontera.

##### C.1. MEMORIA.

1. Relación con el Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Cortes de la Frontera, contempla el conjunto de Bienes integrantes del Catálogo, clasificándolo, estableciendo las medidas de protección de cada uno de los distintos grados, así como enumerándolos y ubicándolos en el territorio.

Así, en la Memoria Justificativa se establecen los criterios de clasificación y protección del patrimonio, justificándose las medidas concretas que se establecen en las Normas Urbanísticas.

Es en las Normas Urbanísticas en donde se establecen el tipo de obras permitidas para cada grado, la definición de los tipos de obras y la tramitación necesaria para la concesión de licencia de obras.

La ubicación de los Bienes catalogados se realiza en el Plan General de Ordenación Urbanística, en los Planos núm. 3-T «Patrimonio Edificado en Suelo No Urbanizable» en el que se ubican y listan los Bienes distribuidos por el territorio, especialmente yacimientos arqueológicos; y núm. 4-COR «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo», en el que se ubican los Bienes de ámbito urbano, presentándose un listado de la totalidad de los Bienes integrantes del Catálogo.

2. Clasificación del patrimonio y grados de protección.

Al igual que ocurre en el Plan General de Ordenación Urbanística, los Bienes incluidos en el Catálogo se han clasificado en:

Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I Protección Integral:

Son aquellos inmuebles que presentan un carácter patrimonial y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se encuentran afectados por el Grado I de Protección, asimilable a la «Protección Integral» definida en la Norma 14.2 del Anexo «Normas Técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.» del R.D. 1020/93, de 25 de julio.

Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico y Arqueológico. Grado II. Protección Estructural:

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende, según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados,... Excepcionalmente, se incluyen aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Se encuentran afectados por el Grado II de Protección asimilable a la Protección Estructural, definida en la Norma 14.2 del R.D. 1020/93 reseñado en el grupo anterior.

Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III Protección Ambiental:

Son aquellos inmuebles de valor arquitectónico que, o bien por su carácter o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Se encuentran afectadas por el Grado III de Protección asimilable a la Protección Ambiental, definida en la Norma 14.2 del R.D. 1020/93 reseñado en el grupo primero.

### 3. Categorías de catalogación.

Cada uno de los grados de protección, puede subdividirse en 5 categorías, definidas teniendo en cuenta el uso, la tipología arquitectónica, la implantación territorial y la entidad espacial del elemento a catalogar:

- Edificaciones.
- Elementos urbanos.
- Conjuntos urbanos.
- Espacios Urbanos.
- Yacimientos o Elementos Arqueológicos.

Dentro de las tres categorías primeras, podemos distinguir los siguientes tipos y Subtipos arquitectónicos:

a) Arquitectura Civil, con los siguientes subtítulos:

- Pública.
- Doméstica.
- Comercial o Mercantil.
- Industrial.
- Recreativa o Cultural.
- Hospitalaria.
- Portuaria.
- Obras Públicas.
- Elementos aislados.

b) Arquitectura Religiosa, con los siguientes subtipos:

- Iglesia Parroquial.
- Iglesias Filiales.
- Ermitas, Capillas y Humilladeros.
- Conventos.

Hospitales, Hospicios, Asilos y otras edificaciones propiedad de la Iglesia.

c) Arquitectura Defensiva, en la que no se establecen subtipos.

d) Arquitectura Funeraria, en la que no se establecen subtipos.

### 4. Tratamiento específico de los yacimientos arqueológicos.

#### 4.1. Concepto de Yacimiento Arqueológico.

A los efectos del presente Catálogo, se entiende como yacimientos arqueológicos, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

#### 4.2. Licencias.

En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, la cual recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura, la cual en cada caso evaluará su impacto sobre el referido yacimiento y dictaminará aquellas medidas, prescripciones o cautelas precisas que se estimen oportunas de cara a la salvaguarda de los mismos, siendo los criterios preferenciales aquellos referidos a la correcta conservación y adecuada protección de los elementos referenciados.

#### 4.3. Apropiación de Restos Arqueológicos.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal, la cual ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en el art. 50.1 de la Ley 1/91 que se transcribe a continuación: «La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería.» «La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes (...) notificándolo a dicha Consejería en el plazo de 48 horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes (...).» «La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras».

Es en todos los casos preceptivos el depósito de los hallazgos arqueológicos en el Museo o Institución que se determine.

#### 4.4. Autorización Administrativa.

Asimismo, será necesario contar con autorización administrativa de la Consejería de Cultura, con los criterios y condiciones indicadas en el apartado 4.2 anterior, para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación de los yacimientos arqueológicos (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc.), con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

#### 4.5. Catálogo.

En el presente Catálogo, se incluyen fichas de todos los yacimientos arqueológicos catalogados, incluidos en el Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos.

Estos se ubican y localizan por sus coordenadas U.T.M. y Geográficas obtenidas de las fichas del Catálogo citado.

#### 4.6. Calificación del suelo y perímetro.

Se establece un área perimetral de protección en torno a las coordenadas del yacimiento, formando una banda de anchura de 150 metros. Debe entenderse que este mismo ámbito de protección será aplicable a los nuevos yacimientos que

puedan ser hallados con posterioridad a la aprobación definitiva, tanto del Catálogo, como del Plan General de Ordenación Urbanística.

#### 4.7. Medidas Específicas de Protección.

Para la adecuada salvaguarda de los yacimientos arqueológicos se incluyen las siguientes medidas específicas de protección:

- Se tendrá especial precaución, tanto en el yacimiento como en su entorno inmediato, de cualquier iniciativa urbanizadora, edificadora, así como de implantación de cualquier tipo de elemento infraestructural. El mismo proceder será tenido en cuenta cuando se acometan actividades en las que sea implícito el movimiento de tierras o cualquier otra actuación que pudiera afectar al subsuelo de estas zonas.

- Recomendar a los propietarios de los terrenos en los que se ubiquen los citados yacimientos, que, en caso de detectarse la presencia de actuaciones arqueológicas clandestinas, el hecho deberá ser puesto de inmediato en conocimiento de la Guardia Civil (SEPRONA) o de la Consejería de Cultura.

5. Patrimonio etnográfico. Bienes patrimoniales ligados a las actividades productivas tradicionales.

Se incluyen dentro del presente Catálogo aquellas instalaciones asociadas a las actividades productivas (cortijos, chozos, molinos, almazaras, etc.) y otras estructuras singulares (norias, eras, albercas, depósitos, etc.) como elementos integrantes del patrimonio etnográfico andaluz, ya que su relevancia para la investigación es evidente al responder a facetas de la vida cotidiana escasamente conservadas y generalmente poco estudiadas, que pueden aportar información de gran trascendencia sobre temas esenciales para entender el desarrollo urbano y económico del municipio de Cortes de la Frontera.

Por este motivo, y dadas las circunstancias actuales (el entorno urbano de Cortes de la Frontera es la zona más problemática debido a la falta de concienciación respecto al patrimonio etnográfico, el volumen actual de edificaciones, la proliferación de la denominada segunda residencia, los distintos criterios y concepciones a la hora de entender y organizar el marco físico que rodea el núcleo urbano, etc.), se hace necesario que todos los bienes inmuebles de interés etnográfico existentes en el término municipal de Cortes de la Frontera y todas aquellas construcciones o elementos afines –aislados o formando parte de un conjunto que por sus características sean muestras relevantes de expresión de la cultura y modos de vida propios del pueblo andaluz queden sujetos a una protección especial por estar en peligro de desaparición, fomentando su estudio, conocimiento, protección y difusión como

parte integrante de la entidad andaluza (artículos 61 a 64 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico Andaluz).

Dentro del Patrimonio Etnográfico podemos distribuir las siguientes tipologías:

1. Elementos asociados a actividades primarias, como pueden ser algunas formas de hábitat disperso y construcciones para uso ganadero y construcciones para uso ganadero: el caserío o cortijo, la casa de labor, las chozas de piedra.

2. Entre los inmuebles ligados a las actividades de transformación de carácter preindustrial, los más abundantes son los molinos hidráulicos para la producción de harina y las almazaras para la producción de aceite, que incorporan diversas tecnologías como las vigas hidráulicas y de sangre.

3. Los hornos de cal (caleras) y los hornos de pan (panaderos) incorporados a la arquitectura popular.

4. Las albercas, depósitos o aljibes y acequias que, por estar en peligro de desaparición, tengan ciertos valores históricos, estéticos o de otra índole que hagan necesaria su conservación y restauración.

Los apartados aquí reflejados no constituyen una lista cerrada, podrá ampliarse en el caso de que se considere necesario.

Se recomienda la realización de un Inventario de Inmuebles en Suelo Rústico. Aquí se localizarán los inmuebles y lugares, se tomarán fotografías (del interior y del exterior, encaminadas a recoger tanto los aspectos generales como los particulares de los objetos, muebles o inmuebles a inventariar) y se realizarán croquis para la valoración del espacio interior, su organización y distribución; lo que a su vez conllevará una entrevista específica sobre el inmueble y la actividad en él desarrollada.

Por las dificultades que plantea la misma naturaleza del trabajo –en especial el acceso al interior de las parcelas y viviendas–, la forma más práctica para la recogida de información será la aproximación a través del Ayuntamiento, y la posterior visita a las casas de un empleado municipal acompañado por un vecino o por el propietario del inmueble o parcela.

6. Fichas de catalogación e identificación de los inmuebles integrantes del catálogo.

En el presente documento y en el Plan General de Ordenación Urbanística, los inmuebles aparecen identificados mediante un Número de Identificación, que corresponde al de su ficha; este número va precedido de las letras A, B, o C, en función de su clasificación como de Interés Histórico (A), Arquitectónico (B), o Ambiental (C), Grados de Protección I, II, III, respectivamente.



## CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CORTES DE LA FRONTERA

### BIENES INMUEBLES.

1. Nº REGISTRO I-1
2. DENOMINACIÓN Iglesia Parroquial Ntra. Sra. del Rosario.
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Ubicación: Plaza de la Constitución s/n
  - 3.3 Nº Catastral: 06539/05-06
4. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA  
Arquitectura religiosa.

5. USO: Religioso PROPIEDAD: Iglesia Católica

#### 6. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE

Datación: El conjunto actual es el resultado diferentes remodelaciones siendo la última a mediados del siglo XIX. Si bien su aspecto actual es fruto de su reciente remozado.

Descripción: El conjunto ofrece planta de tres naves con arcos formeros de medio punto. Presenta dos fachadas. El crucero se cubre con cúpula de linterna. Su valor es más histórico que artístico y radica en su significación histórico social, como Iglesia parroquial.

7. NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural

#### 8. NORMAS DE PROTECCIÓN APLICABLE:

Título VI. Normas de Protección. Capítulo II Normas de Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés, de las Normas Urbanísticas del PGOU.







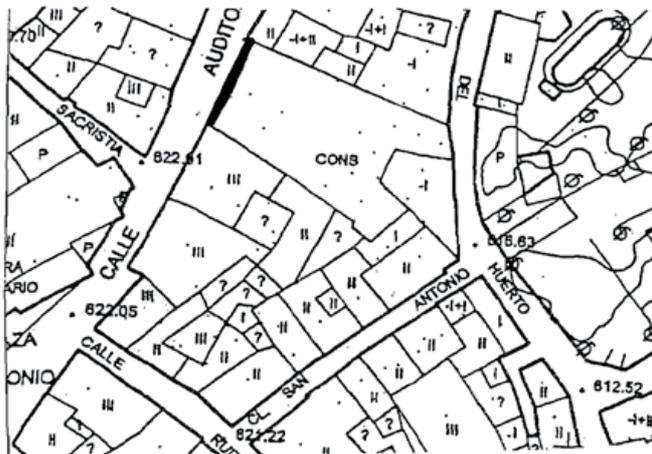
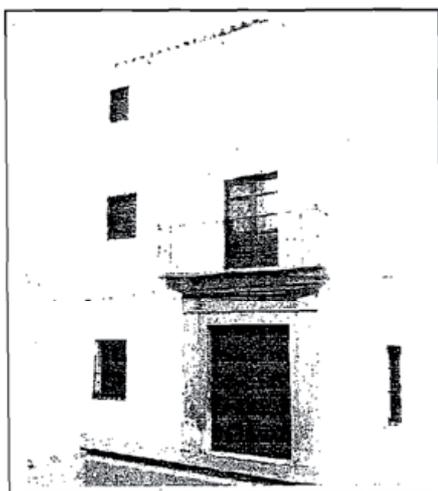
**CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO  
CORTES DE LA FRONTERA**

**BIENES INMUEBLES.**

- 1. Nº REGISTRO 1-3
- 2. DENOMINACIÓN Casa de Valdenebro
- 3. LOCALIZACIÓN
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Ubicación: C/ Real
  - 3.3 Nº Catastral: 06526-15
- 4. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA  
Arquitectura Civil.
- 5. USO: Vivienda PROPIEDAD: Particular
- 6. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE  
Datación: Fechado en el dintel 1760

Descripción: Edificio de estilo sobrio de transición al neoclásico. Presenta fachada con dos plantas, puerta principal con amplio zaguán. Vano enmarcado en pilastras y dintel volado que da superficie a un balcón cuya puerta esta franqueada por una heráldica, escudo de armas de Valdenebros. El conjunto de la fachada ha perdido la axialidad al pasar parte del inmueble a otro propietario (Oficina de Correos). Fachada blasonada con escudo heráldico del Militar Serrano Valdenebro

- 7. NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural inmueble  
Integral Heráldica
- 8. NORMAS DE PROTECCIÓN APLICABLE:  
Titulo VI. Normas de Protección. Capitulo II Normas de Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés, de las Normas Urbanísticas del PGOU.





**CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO  
CORTES DE LA FRONTERA**

**BIENES INMUEBLES.**

- 1. Nº REGISTRO I-4
- 2. DENOMINACIÓN Capilla de Valdenebro
- 3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Ubicación: C/ Real
  - 3.3 Nº Catastral: 06539/05-06
- 4. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA  
Arquitectura Religiosa
- 5. USO: Vivienda PROPIEDAD: Obispado .
- 6. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE  
Datación: Aproximadamente 1760.

Descripción: Portada de ladrillos de estilo barroco- mudéjar con arco de medio punto el puerta, en el cuerpo superior hay una hornacina entre pilastras, remata un tercer cuerpo en una espadafía. Sólo se conserva la portada, siendo todo su interior de nueva planta, de los que fue una ermita de una sola nave. En la actualidad es la vivienda del párroco.

- 7. NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural
- 8. NORMAS DE PROTECCIÓN APLICABLE:  
Titulo VI. Normas de Protección. Capitulo II Normas de Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés, de las Normas Urbanísticas del PGOU.





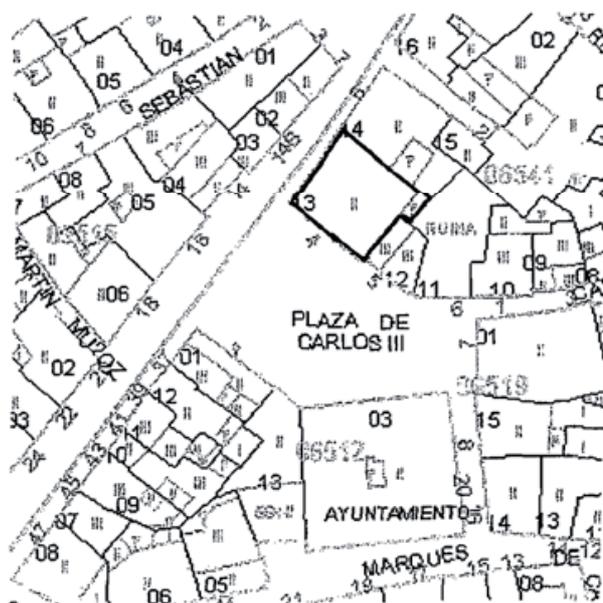
## CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CORTES DE LA FRONTERA

### BIENES INMUEBLES.

1. N° REGISTRO I-5
2. DENOMINACIÓN
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Ubicación: Plaza de Carlos III
  - 3.3 N° Catastral: 6541/13
4. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA  
Arquitectura Civil.
5. USO: Servicios PROPIEDAD: Particular
6. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE  
Datación: S.XVII.

Descripción: fachada de estilo barroco que presenta dos cuerpos. El bajo con puertas adinteladas de piedra arenisca que franquean los vanos. El lateral que da a la plaza presenta ventanales salientes semicirculares con guardapolvos. El cuerpo superior tiene un alero sobre lunetos vaídos que cubre una balconada corrida a toda la fachada, a la que se abren cuatro puertas enmarcadas por pilastras. Del edificio original sólo se conserva la fachada estando su interior totalmente remodelado. La parte baja se corresponde con las oficinas de Unicaja, y la planta superior está destinado a cafetería. Se esta tratando de determinar si este inmueble fue el que se corresponde con la casa que en esta localidad perteneció a la Casa de Medinaceli.

7. NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural
8. NORMAS DE PROTECCIÓN APLICABLE:  
Titulo VI. Normas de Protección. Capitulo II Normas de Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés, de las Normas Urbanísticas del PGOU.





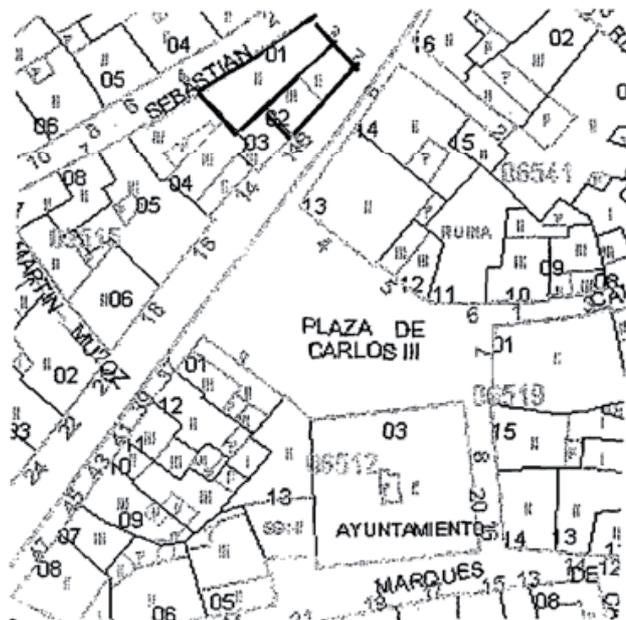
## CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CORTES DE LA FRONTERA

### BIENES INMUEBLES.

1. Nº REGISTRO            I-6
2. DENOMINACIÓN
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal:       Cortes de la Frontera
  - 3.2 Ubicación:        Plaza de la Constitución
  - 3.3 Nº Catastral:      05515/01
4. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA  
Arquitectura Civil. Doméstica.
5. USO: Vivienda y comercio.    PROPIEDAD: Particular
6. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE  
Datación: S.XVIII

Descripción: fachada recientemente recuperada, al estar enjalbegada y haber perdido su configuración original. Presenta rasgos híbridos; barrocos como la insinuación de arranque de frontón, la apertura del balcón aunque de momentos más avanzados; y el recuerdo de lo mudéjar en el uso del ladrillo. De cualquier forma su recuperación ha ennoblecido esta plaza.

7. NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural
8. NORMAS DE PROTECCIÓN APLICABLE:  
Titulo VI. Normas de Protección. Capítulo II Normas de Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés, de las Normas Urbanísticas del PGOU.





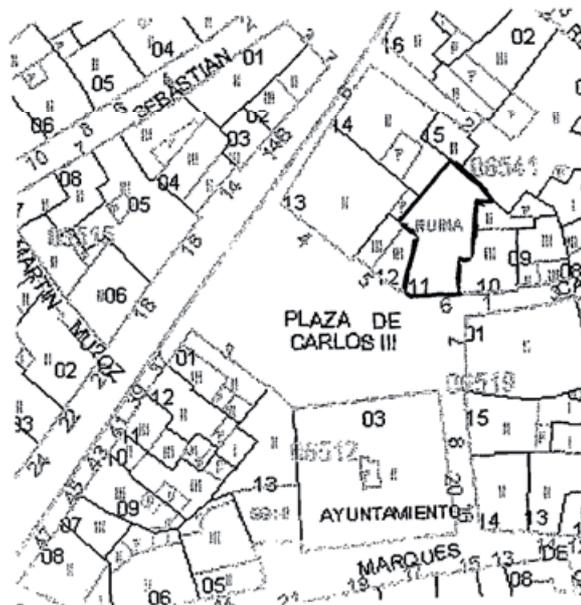
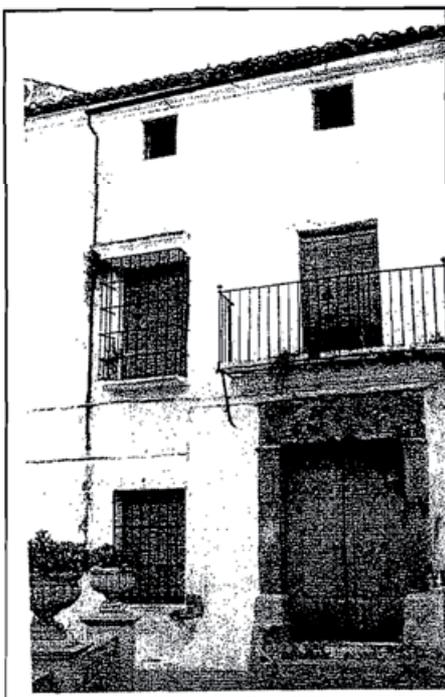
**CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO  
CORTES DE LA FRONTERA**

**BIENES INMUEBLES.**

- 1. Nº REGISTRO            I-7
- 2. DENOMINACIÓN
- 3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal:       Cortes de la Frontera
  - 3.2 Ubicación:        Plaza de Carlos III
  - 3.3 Nº Catastral:      06541/11
- 4. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA  
Arquitectura Civil. Doméstica.
  
- 5. USO: Deshabitado       PROPIEDAD: Particular
  
- 6. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE  
Datación: último tercio S.XVIII

Descripción: fachada que ofrece los elementos tradicionales de la construcción dieciochesca de la Serranía, con balconada sobre puerta principal y ventanas salientes con alfeizar volado y guardapolvo, con la decoración típica que resaltan el vano. En la actualidad la fachada es lo único que se mantiene del inmueble.

- 7. NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental.  
Respetando los elementos singulares de la fachada.
  
- 8. NORMAS DE PROTECCIÓN APLICABLE:  
Titulo VI. Normas de Protección. Capítulo II Normas de Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés, de las Normas Urbanísticas del PGOU.





**CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO  
CORTES DE LA FRONTERA**

**BIENES INMUEBLES**

- 1. Nº REGISTRO            **I-8**
- 2. DENOMINACIÓN        Inmueble fachada blasonada
- 3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal:        Cortes de la Frontera
  - 3.2 Ubicación:         C/Ntra Sra del Rosario 25
  - 3.3 Nº Catastral:
- 4. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA
  - 5. USO: Diferentes usos industriales y de almacén
  - PROPIEDAD: Particular

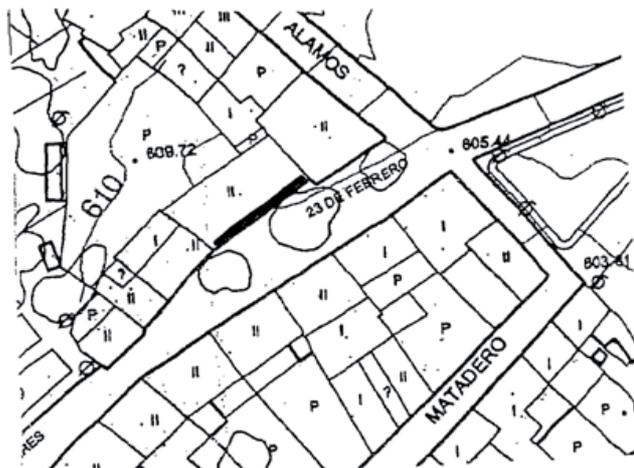
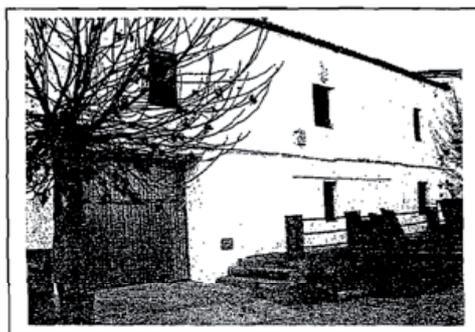
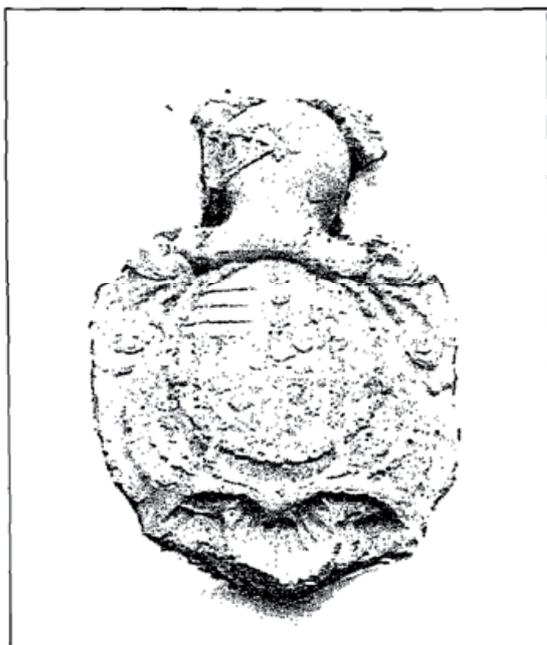
**6. CARACTERIZACIÓN**

Datación: Diferentes reformas hasta hoy.

Descripción: Heráldica sin estudio explícito.

**7. NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral Heráldica**

- 8. NORMAS DE PROTECCIÓN APLICABLE:
  - Título VI. Normas de Protección. Capítulo II Normas de Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés, de las Normas Urbanísticas del PGOU.





**CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO  
CORTES DE LA FRONTERA**

**BIENES INMUEBLES.**

- 1. N° REGISTRO            1-9
- 2. DENOMINACIÓN      Fachada Blasonada
- 3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal:      Cortes de la Frontera
  - 3.2 Ubicación:        C/ Balcón 12
  - 3.3 N° Catastral:     05529
- 4. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA
  
- 5. USO: Elemento en fachada de casa                      PROPIEDAD: Particular

**6. CARACTERIZACIÓN**

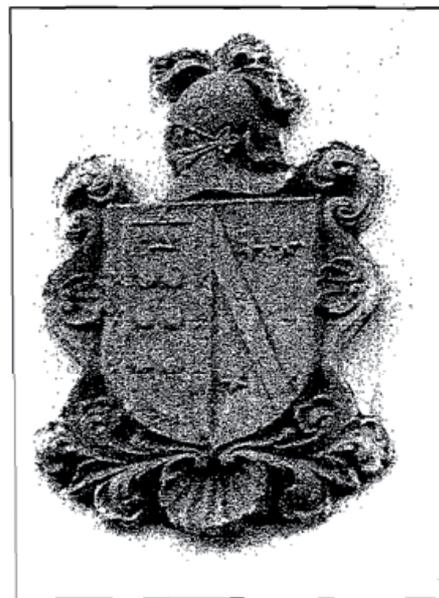
Datación: Indeterminada

Descripción: Heráldica sin estudio previo que es presumible no se corresponde con su localización original.

7. NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral (Heráldica)

**8. NORMAS DE PROTECCIÓN APLICABLE:**

Título VI. Normas de Protección. Capítulo II Normas de Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

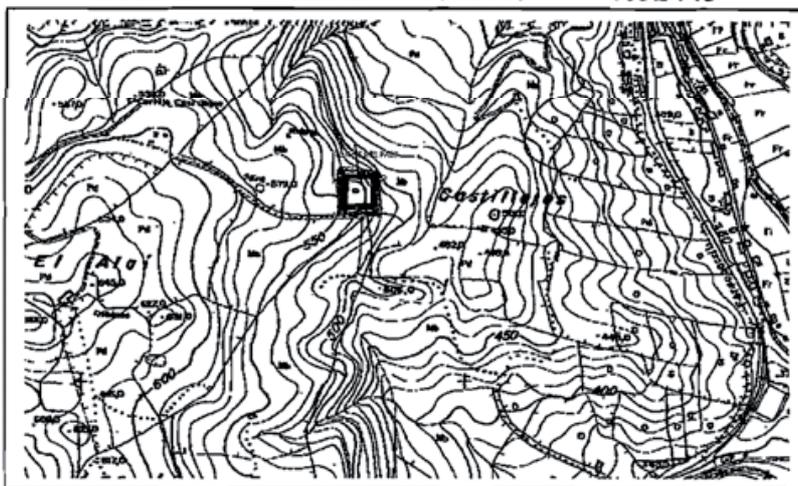




**CORTES DE LA FRONTERA**

**CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

- 1. N° REGISTRO **A-1**
  - 2. DENOMINACIÓN **Torre del Paso**
  - 3. LOCALIZACIÓN.
    - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
    - 3.2 Paraje / Lugar: Los Castillejos
    - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-32
- Coordenadas UTM: A 290665 B 290765 C 290765 D 290665  
 4052545 4052545 4052445 4052445



3.5 Descripción del emplazamiento:  
 Sobre espón rocoso dando vista al Guadiaro, al pie del Camino y Cañada Real del Llano de las Cruces

- 4. ACTIVIDAD
  - 4.1 En origen: Torre Atalaya
  - 4.2 Actual:

- 5. DATOS ADMINISTRATIVOS
  - 5.1 Propiedad: Pública

6. DESCRIPCIÓN  
 Torre Atalaya de planta circular, con fábrica de piedra de tamaño medio, careadas y en series de hiladas. Con dos cuerpos; uno principal y el espacio al superior, abierto y con pretil perimetral (azotea). El acceso desde puerta elevada, y la comunicación entre ambos cuerpos, por escalera semiembutida al muro.

7. ESTADO DE CONSERVACION  
 Tiene hundida la azotea, que colmata la planta principal, y diversas troneras.

8. VALORACIÓN  
 Obra de carácter monumental, que sería conveniente su restauración, ahora que no ofrecería dificultades la visualización de sus diferentes elementos arquitectónicos, y su deterioro no es excesivo. Igualmente es necesario, con cierta periodicidad eliminar la germinación de vegetales, cuyo enraizamiento y desarrollo de las plantas, en especial las leñosas, provocan el grieteado y descalce de las piedras

- 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1
- 10. BIBLIOGRAFÍA  
 Es citada en numerosos documentos históricos.

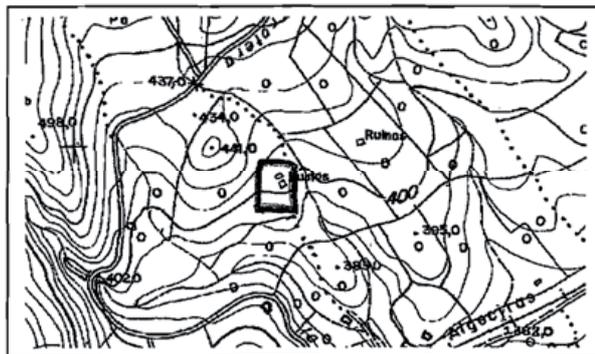


## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTO ARQUEOLÓGICOS

1. N° REGISTRO A-2
2. DENOMINACIÓN Casa de Piedra
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Viña Vázquez
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-32
  - 3.4 Coordenadas UTM:
 

291330	291380	291380	291330
4053960	4053960	4053900	4053900



#### 3.5 Descripción del emplazamiento:

Haza de terreno dedicado al olivar, a pie del camino de herradura de Benalauría.

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen: Eremitorio. Posteriormente (S.XVIII-XIX) lagar. Se le anexiona una construcción.
- 4.2 Actual: Construcción abandonada, olivar y pastos.

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

En un bloque de arenisca, que aflora en el terreno, se ha ahuecado hasta formar una habitación prácticamente rectangular, y donde se instala un lagar, del que se conserva el hueco de la prensa, así como las tinajas embutidas en el suelo. Estando pródigamente decorado el exterior, en el hueco de la pileta, a modo de pilastras con arcos conopiales y rosetones. Pero sin dudas la decoración esculpida más interesante, corresponde al lienzo exterior de la pileta, siendo el motivo de carácter arquitectónico con un serie de columnas que sustentan cuatro arcos de medio punto, que tiene su correspondencia con el mundo clásico tardío; enmarcado por la parte superior con una cenefa de motivos vegetales. Así como la silueta de un pez que se labra en la esquina del pilar. En la fachada se labra una hornacina - de medio punto- sobre la puerta principal, enmarcado por un rebaje a modo de plinto. A la entrada principal -adintelada- se le empareja otro vano de cierre curvo. Al que hay que añadir el vano de la ventana lateral.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es bueno

#### 8. VALORACIÓN

Es necesario declararlo Bien de Interés Cultural, por su interés arqueológico y etnográfico.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

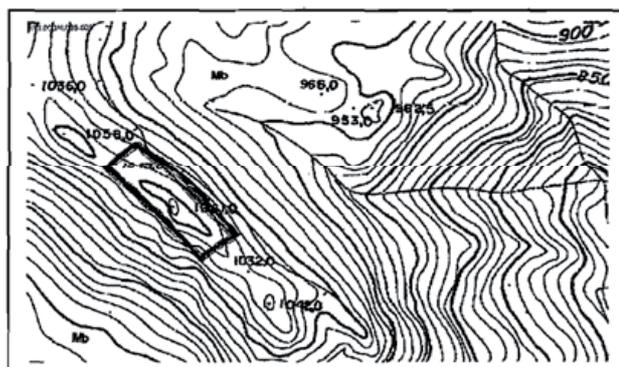
Incluido Normas Subsidiarias 1993



**CORTES DE LA FRONTERA**

**CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

- 1. Nº REGISTRO A-3
- 2. DENOMINACIÓN Castillo de Calaña
- 3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Sierra de los Pinos
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-22
  - 3.4 Coordenadas UTM: Z 1042 A 288115 B 288165 C 288370 D 288310  
 4054745 4054790 4054615 4054570



3.6 Descripción del emplazamiento:

Espolón Calizo extremo, de una serie de elevaciones que se prolongan sobre el Cañuelo. Vertiente meridional de la Sierra de los Pinos (Sierra Blanquilla).

4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen: Recinto fortificado
- 4.2 Actual:

5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Pública

6. DESCRIPCIÓN

Se trata de un yacimiento del que quedan indicios de haber estado fortificado, teniendo restos de materiales arqueológicos que se adscriben a la prehistoria reciente y otros de factura Medieval.

7. ESTADO DE CONSERVACION

8. VALORACIÓN

Sin dudas es uno de los yacimientos más importante de la Sierra de los Pinos y Blanquilla, zona en la que van surgiendo nuevos hallazgos, necesitándose de un estudio zonal que corrobore algunos supuestos.

9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

10. BIBLIOGRAFÍA

Vázquez Otero, D. (1959): Tradiciones Malagueñas. P. 305 y ss. ["El déspota de Calaña"]

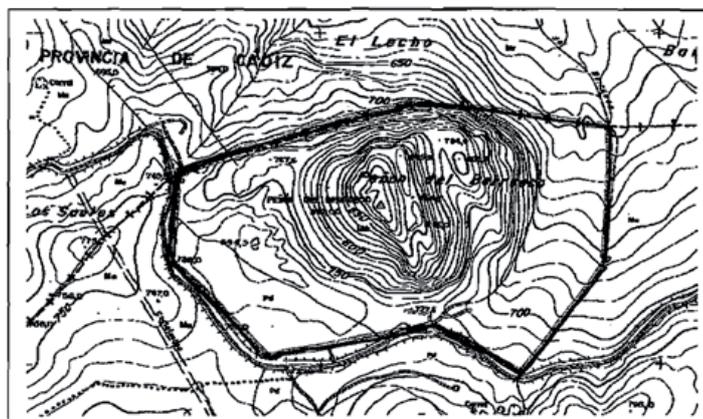


## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. N° REGISTRO A-4
2. DENOMINACIÓN El Berrueco
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: El Berrueco
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-22
  - 3.3 Coordenadas UTM: figura poligonal Superficie: 769.690 m<sup>2</sup>

A X 282.580 Y 4.055.570	B X 283.330 Y 4.055.780	A-B 780 m. B-C 531 m.
C X 283.859 Y 4.055.717	D X 283.840 Y 4.055.300	C-D 415 m. D-E 398 m.
E X 283.605 Y 4.054.977	F X 283.311 Y 4.055.116	E-F 320 m. F-G 420 m.
G X 282.860 Y 4.055.022	H X 282.580 Y 4.055.300	G-H 393 m. H-I 269 m.
I X 282.580 Y 4.055.570		



#### 3.4 Descripción del emplazamiento:

El Berrueco es una prominencia caliza que constituye un hito geográfico singular muy karstificado, abarca tanto el promontorio como el terreno circundante más próximo.

4. ACTIVIDAD: Conjunto arqueológico desde la prehistoria reciente hasta la época moderna. Cuevas enterramientos. Enterramiento romano tardío. Despoblado bajo medieval.

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

5.1 Propiedad: Pública

#### 6. DESCRIPCIÓN

Se ha circunscrito a la zona demarcada un conjunto de diez cavidades conocidas, de las que al menos seis tienen restos arqueológicos, si bien el estado de deterioro es bastante acusado. La cúspide del cerro tiene suficientes indicios sobre su utilización como atalaya. Al pie del Cerro y en sus inmediaciones quedan vestigios del lugar de "Garciago", que se debió de despoblar a finales del siglo XV tras la conquista de Ronda y la expulsión morisca de 1502.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

#### 8. VALORACIÓN

Conjunto de indudable valor histórico, aunque no han sido estudiados ninguno de los yacimientos, siendo las cuevas, constantemente visitadas por grupos espeleológicos las que tienen el registro arqueológico más alterado, cuando no perdido.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

Es citada en numerosos documentos históricos.



**CORTES DE LA FRONTERA**

**CATALOGO DE YACIMIENTO ARQUEOLÓGICOS**

- 1. Nº REGISTRO: A-5
- 2. DENOMINACIÓN: Sierra Blanquilla
- 3. LOCALIZACIÓN:
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Sierra de los Pinos
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-32

Coordenadas UTM:

**RAJA MIRAFLORES**

A 290370	B 290465	C 290500	D 290400
4055965	4056040	4056000	4055900

**MIRAFLORES I**

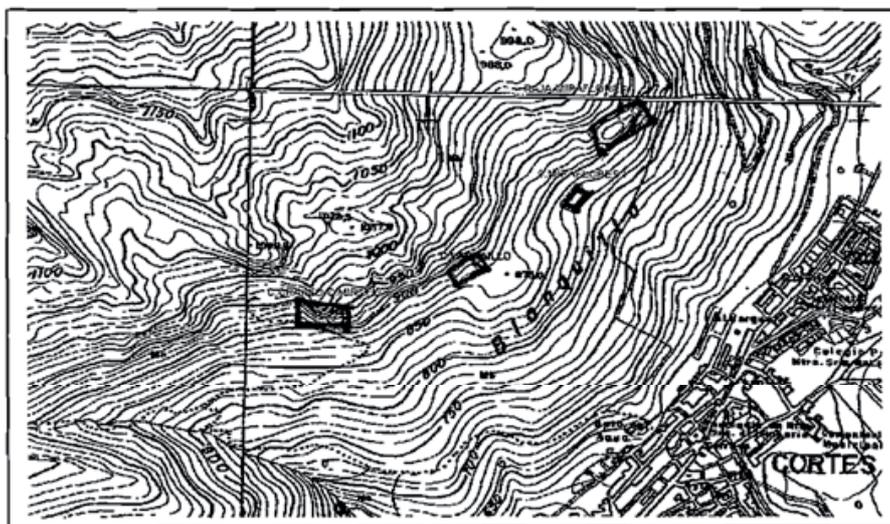
A 290345	B 290370	C 29035	D 290320
4055830	4055825	4055780	4055790

**C. LABRAILLO**

A 290050	B 290100	C 290125	D 290070
4055630	4055670	4055640	4055600

**C. CRANEO Y MIRAFLORES II**

A. 290050	B 290100	C 290125	D 290070
4055630	4055670	4055640	4055600



3.5 Descripción del emplazamiento:

Extremos Suroeste de la Sierra de Libar. Macizo en cuyos escarpes se localizan varias enclaves arqueológicas.

4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen: Cavidades de enterramientos y otros asentamientos.
- 4.2 Actual:

5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Varios.

**6. DESCRIPCIÓN**

Se localizan varios enclaves en cuevas y abrigos con materiales prehistóricos (Neolítico-Bronce) y restos Medievales, distinguiéndose los enclaves:

**7. ESTADO DE CONSERVACION**

Sin evaluar.

**8. VALORACIÓN**

Se valora como potencialidad de conjunto en tanto no se realicen los trabajos de prospección sistemática y catalogación.

**9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1**

**10. BIBLIOGRAFÍA:**

Es recogido en el Informe arqueológico, para las normas subsidiarias. Diputación Provincial.



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

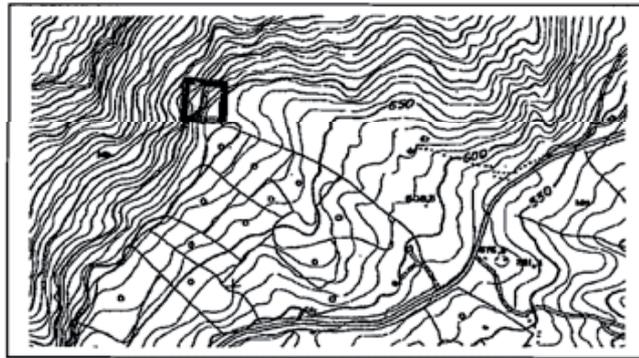
1. Nº REGISTRO      A-6
2. DENOMINACIÓN    Cueva Hoya del Higuierón
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal:    Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar:   Sierra Blanquilla
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000    HOJA: 1064-31
  - 3.4 Coordenadas UTM:

291875  
4057540

291975  
4057540

291875  
4057440

291975  
4057440



3.6 Descripción del emplazamiento: Cavidad al pie de Sierra Blanquilla

4. ACTIVIDAD: Cueva Enterramiento

5. DATOS ADMINISTRATIVOS  
5.1 Propiedad: Pública

6. DESCRIPCIÓN  
Cueva enterramiento.

7. ESTADO DE CONSERVACION.

8. VALORACIÓN  
Proteger contra el expolio.

9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

10. BIBLIOGRAFÍA:

RAMOS MUÑOZ, RECIO RUIZ, MOLINA MUÑOZ; (1986): "Aporte al conocimiento del poblamiento prehistórico del Valle del Guadiaro: Cueva Hoya del Higuierón (Cortes de la Frontera, MALAGA)" Rev. Jábega 52 pp. 3-10.

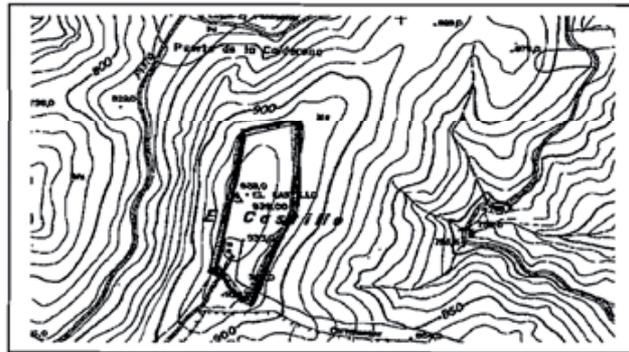


## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. Nº REGISTRO A-7
2. DENOMINACIÓN Cerro del Castillo
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Albertillas
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-23
  - 3.4 Coordenadas UTM:

A 282.575 / 4.050.650  
 B 282.730 / 4.050.690  
 C 282.715 / 4.050.450  
 D 282.600 / 4.050.185  
 E 282.500 / 4.050.300  
 F 282.575 / 4.050.650



3.5 Descripción del emplazamiento:

Cerro elevado en la divisoria de aguas, siendo la máxima altura del Robledal.

4. ACTIVIDAD

Fortificación?

5. DATOS ADMINISTRATIVOS

5.1 Propiedad: Publica

6. DESCRIPCIÓN

Recinto con restos de muro de cerramiento perimetral, si bien no hay materiales que determinen su adscripción cultural.

7. ESTADO DE CONSERVACION

8. VALORACIÓN

Es necesario la realización de sondeos que determinen las características y filiación cultural del yacimiento.

9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

10. BIBLIOGRAFÍA



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

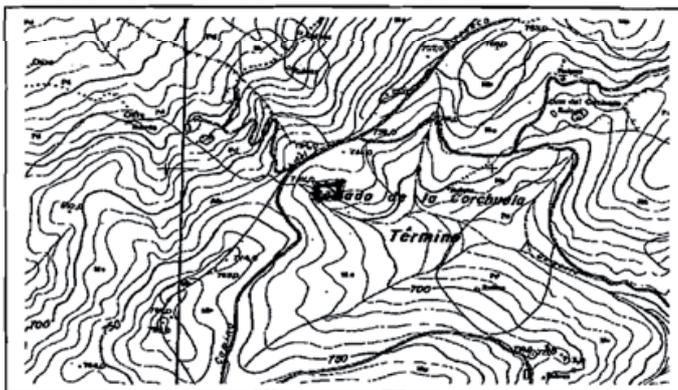
1. Nº REGISTRO      A-8
2. DENOMINACIÓN    Dolmen del Puerto de la Encina
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Puerto de la Encina
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000    HOJA: 1064-22
  - 3.3 Coordenadas: Z 730

282450  
4052945

282520  
4052945

282520  
4052910

282450  
4052905



#### 3.5 Descripción del emplazamiento:

Puerto y divisoria de aguas de la Garganta de la Calderona.

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen: Enterramiento megalítico (dolmen)
- 4.2 Actual:

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Pública

#### 6. DESCRIPCIÓN

Se trata de un enterramiento dolménico, con dislocación de los ortostatos y caída de la cubierta. Por lo que se puede apreciar, lo podemos considerar, en principio, de tipo galería, a falta de los trabajos de investigación correspondientes.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Ortostatos dislocados y cubierta hundida. No se conoce de expolio.

#### 8. VALORACIÓN

Es importante documentar el avance meridional del tipo de enterramiento dolménico, suficientemente constatado en toda la Serranía. El que nos ocupa en concreto, es posible su restauración, al menos parcialmente, para recrear su caracterización arquitectónica.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

#### 10. BIBLIOGRAFÍA:



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. Nº REGISTRO        **A-9**
2. DENOMINACIÓN    **Cortes el Viejo**
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Sierra Blanquilla (El Vallecillo).
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-31
  - 3.4 Coordenadas UTM:

X 290.700 Y 4.057.600  
 X 291.190 Y 4.057.300  
 X 291.365 Y 4.057.335  
 X 291.375 Y 4.057.140  
 X 290.905 Y 4.056.720  
 X 291.000 Y 4.057.160  
 X 290.770 Y 4.057.290  
 X 291.700 Y 4.057.600



#### 3.5 Descripción del emplazamiento:

Pequeño valle interior, que constituye geológicamente un polje, y es un paso natural entre los Llanos de Libar (Camino Montejaque- Cortes ) y el Guadiaro. Cortes- Villaluenga; Cortes- Grazalema

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen: Núcleo de población
- 4.2 Actual:        Despoblado

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Pública / privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

Se conoce tradicionalmente por Cortes el Viejo, un grupo de ruinas al pie del camino que desde el Valle sube a los Llanos de Libar, (cruce de caminos para: Montejaque, Grazalema y Villaluenga). Sabemos documentalmente que efectivamente, se corresponde con la ubicación, que originalmente tuvo la población, de nombre "Cortes", antes de su nuevo emplazamiento y que actualmente ocupa.

Son visibles algunas estructuras, en piedra y barro (conservadas entre dos y tres hiladas en el mejor de los casos), que conforman la trama, intuida por el momento, sobre su configuración semiurbana, en tanto no se realicen los trabajos necesarios a tal fin.

Por el momento consideramos que se desarrolla, como población, a partir de una alquería, de sustrato mozárabe.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Sin estimación.

#### 8. VALORACIÓN:

Es importante realizar los trabajos arqueológicos necesarios para el estudio del despoblado y acondicionar la zona, dejando visible la composición del conjunto arquitectónico.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

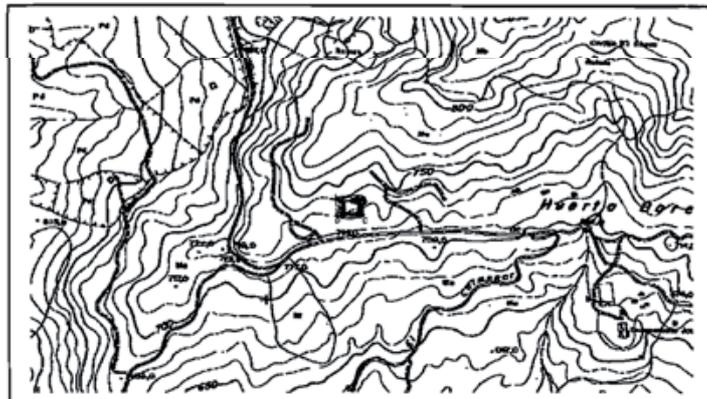
Si bien no existen trabajos específicos, hay abundante referencias documentales, fruto de diversos trabajos de archivo, y con carácter más general; p.e. los estudios de Acién Almansa y Galán Sánchez entre otros. Omitimos en este sentido, libros que han tratado diversos aspectos de la historia local, que si bien aportan datos singulares, adolecen de rigor científico, en el tratamiento y en ciertas conclusiones, como es el caso de la prolífica obra, para la zona, de Vázquez Otero, sin desmerecer obviamente de los aspectos útiles de sus obras y del esfuerzo que en realizar su trabajo, desarrollo en su momento.



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. N° REGISTRO ... **A-10**
2. DENOMINACIÓN **Sepultura del Pimpollar**
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: El Pimpollar
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-22
  - 3.4 Coordenadas UTM: Z 725 A 287220 B 287275 C 287275 D 287220  
4053315 4053315 4053275 4053275



#### 3.5 Descripción del emplazamiento:

Ladera del Cañuelo, en una zona con afloramiento de grandes piedras y en un pinar.

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen: Enterramiento.
- 4.2 Actual:

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Pública

#### 6. DESCRIPCIÓN

Afloran grandes lajas de piedra en posición adintelada, donde se aprecia un hueco interior, que se ha asumido como estructura sepulcral, bien dolmen o cista.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

No se aprecia deterioro.

#### 8. VALORACIÓN:

Cautelar de protección y proyectar una actuación de excavación y estudio, para su definición y en su caso, acondicionamiento expositivo.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

Es recogido en el catálogo de NNSS 1993.

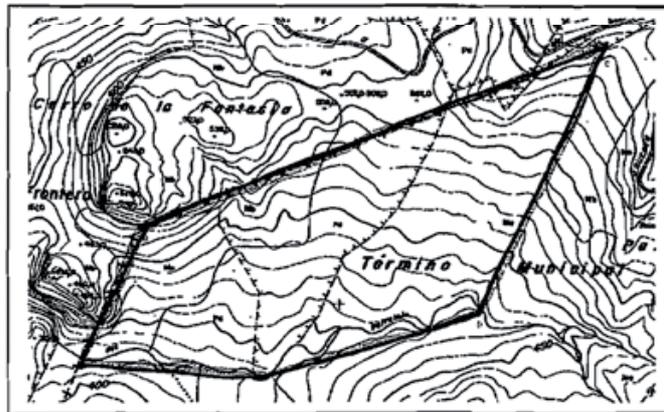


## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. Nº REGISTRO: A-11
2. DENOMINACIÓN: Fantasía.
3. LOCALIZACIÓN:
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar:
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA:1064-13
  - 3.3 Coordenadas UTM:
 

A 277190	B 277370	C 278836	D 278455	E 277770
4049830	4050240	4050790	4050985	4049780



#### 3.5 Descripción del emplazamiento:

Prominencia caliza y suave ladera adhesionada.

#### 4. ACTIVIDAD

4.1 En origen: núcleo de población

4.2 Actual: despoblado – uso ganadero

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

5.1 Propiedad: Pública / Privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

Ciudadela de Saeponia y posteriormente la musulmana Benahú o Benafú. Despoblado desde finales del Siglo XV.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

Sin evaluación.

#### 8. VALORACIÓN:

Protección Integral hasta definir los ámbitos de protección desde los trabajos de prospección.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

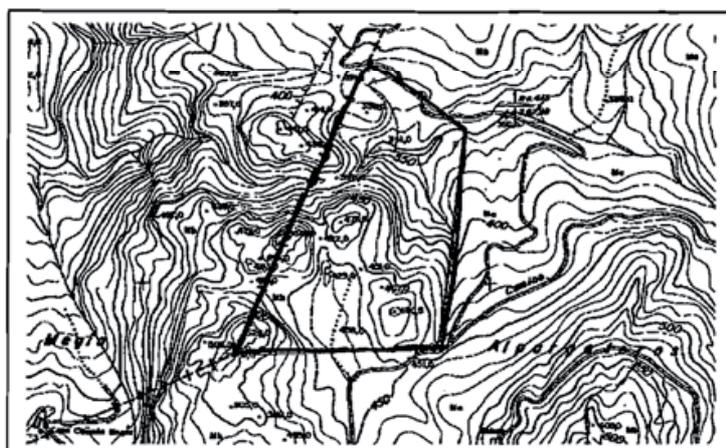
#### 10. BIBLIOGRAFÍA:



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. N° REGISTRO **A-12**
2. DENOMINACIÓN **Complejo Motillas**
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: **Cortes de la Frontera**
  - 3.2 Paraje / Lugar: **Las Motillas**
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 **HOJA:1064-13**
- 3.4 Coordenadas UTM: **A 276640 B 276925 C 276855 D 276255**  
**4048635 4048435 4047825 4047800**



#### 3.6 Descripción del emplazamiento:

Conjunto de cerros que se caracterizan por su morfología fuertemente Karstifica, dando lugar a diversas formas típicas del Karst, y especialmente simas y cuevas.

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen:
- 4.2 Actual:

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Pública / Privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

El Conjunto del Karst tiene su parte principal correspondiente a un complejo de galerías subterráneas, cuyo tramo principal, denominada Cueva de las Motillas (Ubicada entre Cádiz y Málaga) con sus restos arqueológicos ha sido motivo de sendas publicaciones, por su significativo y relevante material mueble, así como por las pinturas rupestre. A ello cabría añadirle su atractivo espeleológico, con la cueva del agua y los Sumideros del Parralejo y Ramblazo, que forma un conjunto de galerías con 6 Km y sus 9 entradas, que le hacen ser uno de los principales sistemas subterráneos de Andalucía.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

Expolio reiterado. Sin definir

#### 8. VALORACIÓN:

Protección Integral.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 1

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

**SEII - GIEX. (1980):** El Complejo Motillas-Ramblazo. Jumar, N° 4. Sección Espeleológica de Ingenieros Industriales. Universidad Politécnica de Madrid. pp. 6-16. Madrid.

**SANTIAGO VÍLCHEZ, J.Mª. (1983):** Notas sobre una prospección arqueológica superficial en el Cerro de las Motillas. *Speleon*, 26-27. pp. 129-145. Barcelona.

**SANTIAGO VÍLCHEZ, J.Mª. (1990):** Avance al estudio del arte parietal paleolítico de la Cueva de la Motilla (Cádiz). *Zephyrus*, 43. pp. 65-76. Salamanca.

**SANCHIDRIÁN TORTI, J.L. (1992):** Primeros datos sobre las industrias del Paleolítico Superior en Andalucía Occidental. *Sagvntvm*, 25. pp. 11-24. Valencia.



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. N° REGISTRO 8-1
2. DENOMINACIÓN **Piedra Espalda**
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Piedra Espalda
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA:1064-31
  - 3.4 Coordenadas UTM:

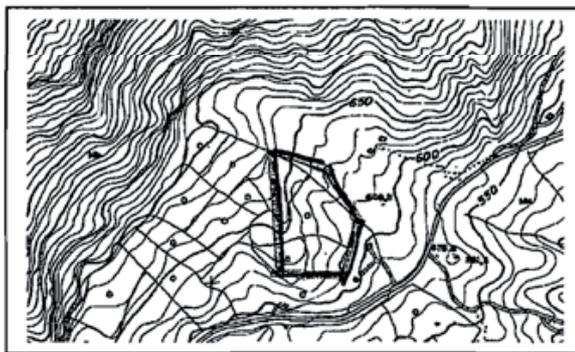
292150  
4057345

292295  
4057300

292380  
4057170

292340  
4057020

291170  
4057020



#### 3.5 Descripción del emplazamiento:

Ladera de Sierra Blanquilla , dedicados especialmente al olivar.

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen:
- 4.2 Actual:

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

Restos arqueológicos de filiación romanas, que son perceptibles en varios afloramientos, entorno a las coordenadas citadas.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

Sin estimación.

#### 8. VALORACIÓN:

Medidas cautelares de vigilancia ante la eventualidad de remociones del terreno

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 2/3

#### 9. BIBLIOGRAFÍA

Actualización (2006) del Informe Arqueológico del Servicio Provincial de Diputación Normas subsidiarias 1992.

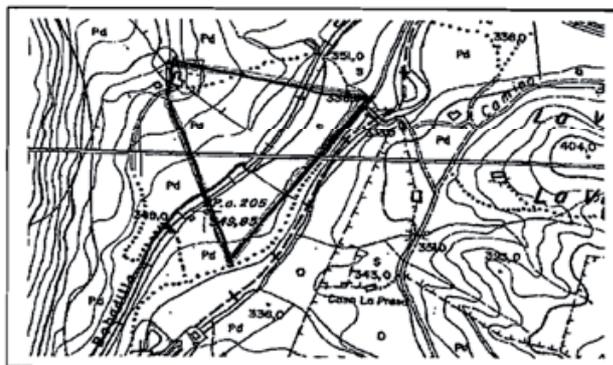


## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. N° REGISTRO B-2
2. DENOMINACIÓN Bujeo del Álamo
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Bujeo del Álamo
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-32/33
  - 3.3 Coordenadas UTM:

A X 291.050 Y 4.051.600  
 B X 291.460 Y 4.051.535  
 C X 291.180 Y 4.051.180  
 D X 291.060 Y 4.051.490  
 E X 291.050 Y 4.051.600



#### 3.6 Descripción del emplazamiento:

Sobre ligera pendiente, al pie de Los Castillejos y entre la Cañada de Juan Esteban y el Río Guadiaro.

4. ACTIVIDAD
  - 4.1 En origen: Villae
  - 4.2 Actual: agropecuaria
5. DATOS ADMINISTRATIVOS
  - 5.1 Propiedad: Privado

#### 6. DESCRIPCIÓN

Es un enclave con restos arqueológicos de filiación romana, que se concentran entorno al cortijo, con varios afloramientos de material en todo el paraje. Por la extensión del conjunto podría tratarse de una Villae.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

Sin determinar.

#### 8. VALORACIÓN:

Zona arqueológica. Vigilancia en caso de remociones del terreno

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 2

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

En el Informe arqueológico del T.M., para la revisión de las Normas Subsidiarias, se recogen varios enclaves en la zona. Ángel Recio. Diputación Provincial.

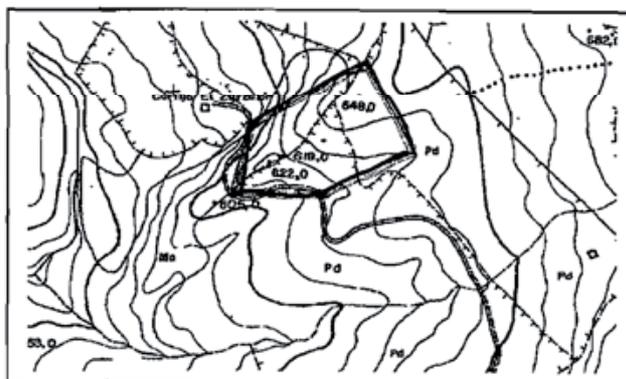


## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. N° REGISTRO B-3
2. DENOMINACIÓN Cerro del Fraile
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Pulga
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-22
  - 3.3 Coordenadas UTM:

A X 286.150 Y 4.053.915  
 B X 286.380 Y 4.054.070  
 C X 286.480 Y 4.053.880  
 D X 286.300 Y 4.053.800  
 E X 286.200 Y 4.053.800



- 3.5 Descripción del emplazamiento:  
 En el paraje de Pulga sobre un alomamiento.

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen:
- 4.2 Actual:

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

Restos arqueológicos abundantes con estructuras murarias, y material cerámico, que se corresponde con toda probabilidad con una villae romana.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

Sin estimar.

#### 8. VALORACIÓN:

Enclave de gran importancia por la magnitud de los restos.

Medidas de protección y vigilancia, según la normativa vigente, y especialmente al comprobarse indicios de excavaciones clandestinas y expolio.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 2

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

Conocido de antiguo.

Es recogida por el Informe arqueológico del T.M. para las Normas Subsidiarias (1993).

Diputación Provincial



## CORTES DE LA FRONTERA

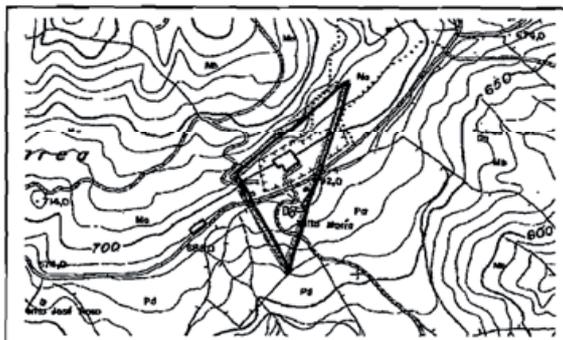
### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. Nº REGISTRO B-4
2. DENOMINACIÓN Alay
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Alay
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-22
  - 3.4 Coordenadas UTM:

288685  
4053235

288970  
4053480

288830  
4053000



- 3.6 Descripción del emplazamiento:  
Se localiza al pie de la Sierra de los Pinos, en el Bujeo de las Abiertas.

4. ACTIVIDAD
  - 4.1 En origen: Manantial y aprovechamiento de agua.
  - 4.2 Actual: diversos.
5. DATOS ADMINISTRATIVOS
  - 5.1 Propiedad: Pública y privada.

#### 6. DESCRIPCIÓN

Es uno de los lugares históricamente más emblemáticos, para la localidad. El topónimo árabe ya alude a "fuente" [ain], y en el se localizan unas estructuras de función hidráulica, que por el momento, inducen a controversias sobre su cronología. De cualquier forma, en la zona hay indicios materiales de una amplia secuencia cultural, que va desde materiales prehistóricos, hasta hoy. Aunque se han realizado obras que han alterado el entorno, como la carretera, la construcción de unas naves, así como la captación de aguas para el Pueblo, aún es posible concretar algunos puntos de interés, sobre los que habría que actuar, para su investigación, empezando obviamente por las estructuras que se localizan entre la carretera y el camino del Castillejo.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

#### 8. VALORACIÓN:

Se debería de acentuar la vigilancia y control arqueológicos en lo que respecta a las obras que se puedan realizar. Y revalorizar el carácter hidráulico de la zona, partiendo de la excavación de las estructuras mencionadas.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 2/3

#### 9. BIBLIOGRAFÍA

Normas subsidiarias.

Abundan las referencias documentales, aunque no ofrecen en lo consultado hasta ahora, aspectos descriptivos del lugar.



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

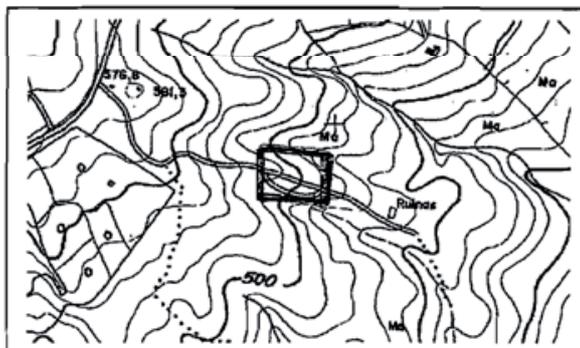
1. Nº REGISTRO C-1
2. DENOMINACIÓN Cerro de la Viñas
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: La Mimbre
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-31
  - 3.3 Coordenadas UTM: Z500

292865  
4056953

292975  
4056945

292980  
4056865

292863  
4056880



- 3.5 Descripción del emplazamiento:  
Ladera entre la Carretera y el Río.

4. ACTIVIDAD
  - 4.1 En origen: necrópolis
  - 4.2 Actual:

5. DATOS ADMINISTRATIVOS
  - 5.1 Propiedad: Privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

Lugar conocido popularmente donde aparecieron, durante la construcción de un carril, varias sepulturas, que según la descripción aportada se adscribe a un periodo medieval, comprobándose así mismo la existencia de más restos en sus proximidades que se corresponderían –posiblemente– con el asentamiento y lugares de habitación.

7. ESTADO DE CONSERVACION  
Prácticamente destruida.

8. VALORACIÓN:  
Protección y vigilancia arqueológica.

9. GRADO DE PROTECCIÓN: 3

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

Conocido de antiguo. Es recogido por el Informe arqueológico del T.M. para la redacción de las Normas Subsidiarias 1993. Diputación Provincial.



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. Nº REGISTRO C-2
2. DENOMINACIÓN Las Colmenillas
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Pulga
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA:1064-32
  - 3.4 Coordenadas UTM:

291250

4054290

291300

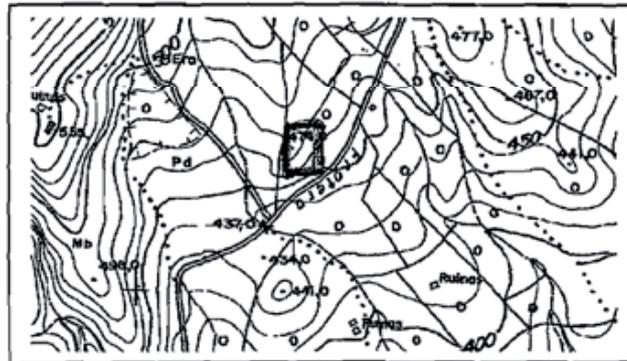
4054290

291300

4054310

291250

4054210



#### 3.6 Descripción del emplazamiento:

Pequeña elevación junto al antiguo camino Cortes - Benalauría e inmediato al cruce con la carretera local Cortes - Estación de Cortes.

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen: indeterminado
- 4.2 Actual: pastizal

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Pública / Privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

Material cerámico y de construcción de filiación romana en superficie.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

Sin definir

#### 8. VALORACIÓN:

Presencia de material cerámico romano en superficie.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 3

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

Es recogida en las Normas Subsidiarias 1993.

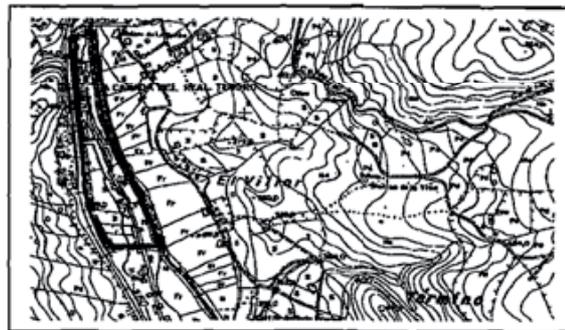


## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. Nº REGISTRO C-3
2. DENOMINACIÓN **Cañada del Real Tesoro**
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Cañada del Real Tesoro
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA:1064-32
  - 3.3 Coordenadas UTM: X Y Z (varios)

A X 291.500 Y 4.053.280  
 B X 291.470 Y 4.052.900  
 C X 291.750 Y 4.052.550  
 D X 291.550 Y 4.052.550  
 E X 291.500 Y 4.052.700  
 F X 291.450 Y 4.053.250



- 3.6 Descripción del emplazamiento:  
 Lugar ocupado por la Pedanía CAÑADA DEL REAL TESORO  
 Margen derecha del Guadiaro y en tramo de Cañada Real.

4. ACTIVIDAD
  - 4.1 En origen:
  - 4.2 Actual: Núcleo de Población
5. DATOS ADMINISTRATIVOS
  - 5.1 Propiedad: Publica y particular.

#### 6. DESCRIPCIÓN

Se recogen bajo este epígrafe, una amplia zona, donde son frecuentes los hallazgos de restos arqueológicos, por lo común, de filiación romana, que le revisten de gran importancia. Pese a ello no se siguen medidas cautelares de protección y vigilancia.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

---

#### 8. VALORACIÓN:

Vigilancia Arqueológica. Cumplimiento de la normativa de la L.P.H.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 3

#### 9. BIBLIOGRAFÍA.

Noticias verbales de diferentes hallazgos fortuitos de horizonte cultural romano.



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

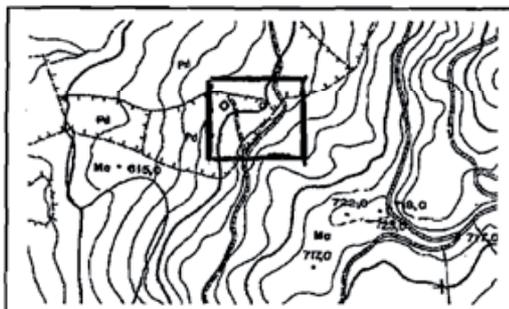
1. N° REGISTRO C-4
2. DENOMINACIÓN Huerta de Pulga
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Pulga
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA:1064-22
  - 3.4 Coordenadas UTM:

286500  
4053440

286700  
4053440

286700  
4053270

286500  
4053270



#### 3.6 Descripción del emplazamiento:

Al pie de la loma de Pulga, y del camino que va al Zarzalón, y por donde antiguamente discurría el Camino de herradura de Jimena a Cortes

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen:
- 4.2 Actual:

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Pública / Privada

#### 6. DESCRIPCIÓN

Se detectan materiales cerámicos romanos y lo más destacado quizás, algunos sillares en la linde, junto a la angarilla.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

Sin definir

#### 8. VALORACIÓN:

Zona de vigilancia arqueológica.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 3

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

Es recogida en las Normas Subsidiarias 1993.



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

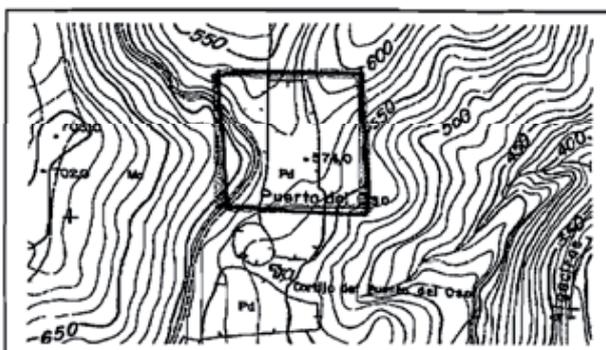
1. Nº REGISTRO C-5
2. DENOMINACIÓN Puerto del Oso
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Puerto del Oso
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA:1064-23
  - 3.4 Coordenadas UTM:

287250  
4049270

287500  
4049270

287500  
4049015

287250  
4049015



- 3.6 Descripción del emplazamiento:  
Punto más elevado , en la divisoria de agua.

4. ACTIVIDAD
  - 4.1 En origen:
  - 4.2 Actual:

5. DATOS ADMINISTRATIVOS
  - 5.1 Propiedad: Pública / Privada

6. DESCRIPCIÓN  
Material cerámico y construcción de filiación romana en superficie.

7. ESTADO DE CONSERVACION  
Sin definir

8. VALORACIÓN:  
Sin estimar.

9. GRADO DE PROTECCIÓN: 3

10. BIBLIOGRAFÍA  
Es recogida en las Normas Subsidiarias 1993.



## CORTES DE LA FRONTERA

### CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

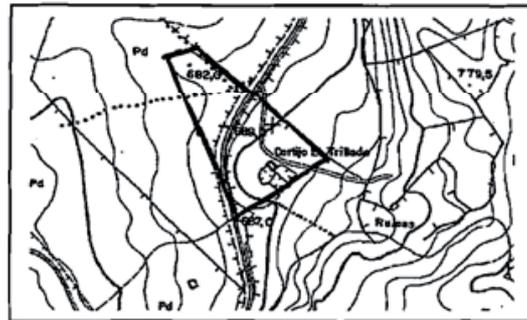
1. Nº REGISTRO      C-6
2. DENOMINACIÓN    Llanos de Pulga
3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal:    Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar:   Pulga
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000    HOJA:1064-22
  - 3.4 Coordenadas UTM:

286783  
4054150

286845  
4054165

287113  
4053940

286930  
4053810



#### 3.5 Descripción del emplazamiento:

Depresión que forma la cabecera del arroyo de Pulga.

#### 4. ACTIVIDAD

- 4.1 En origen:
- 4.2 Actual:

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

- 5.1 Propiedad: Privado

#### 6. DESCRIPCIÓN

Enclaves sobre alomamientos, donde se destacan dos zonas con materiales cerámicos en superficie, de filiación romana, que se corresponden con los punto citados.

Por su proximidad se unen en su catalogación.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACION

Sin estimar.

#### 8. VALORACIÓN:

Zona de vigilancia arqueológica.

#### 9. GRADO DE PROTECCIÓN: 3

#### 10. BIBLIOGRAFÍA

Se contempla en el registro de yacimientos, realizados para las normas subsidiarias. Diputación Provincial.

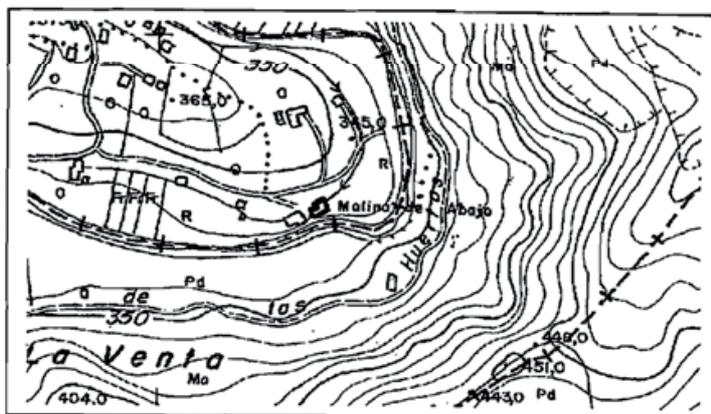


**CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO  
CORTES DE LA FRONTERA**

**ETNOGRAFIA.**

- 1. Nº REGISTRO E-1
- 2. DENOMINACIÓN Molino de Abajo
- 3. LOCALIZACIÓN.
  - 3.1 T. Municipal: Cortes de la Frontera
  - 3.2 Paraje / Lugar: Margen derecha del Guadiaro
  - 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1064-32
- 3.4 Coordenadas UTM:
 

X	292.000	292.300	292.000	292.300
Y	4.051.450	4.051.450	4.051.700	4.051.700



3.6 Descripción del emplazamiento:  
margen derecha, en una ensenada del Guadiaro

- 4. ACTIVIDAD
  - 4.1 En origen: Molino de agua
  - 4.2 Actual: Sin uso desde hace unos años.
- 5. DATOS ADMINISTRATIVOS
  - 5.1 Propiedad: Privada.

**6. DESCRIPCIÓN**

A la salida del meandro del río Guadiaro en la Vega denominada de Cebrian, que es cruce de Cañadas, y sobre el lomo al que se circunscribe el meandro. Molino harinero de cubo y rodezno que originalmente parece ser de una parada y posteriormente se le añadieron dos que son las utilizadas hasta su desuso, de las cuales una era lavadora. Conserva la sala de molienda más antigua, con las piedras sobre alfanje, así como la cabria y otros complementos., al igual que la sala nueva, con sus pedestales y piedras.

**7. ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Ha estado en uso hasta hace unos años, siendo en la actualidad panadería. Conserva todos los elementos, estando libre el cao y las bóvedas, se ha obrado parte del edificio, manteniendo sus características originales en la sala de molienda

- 8. VALORACIÓN: condiciones optimas para la didáctica de la molinería
- 9. PROTECCIÓN: Estructural.
- 10. BIBLIOGRAFÍA:

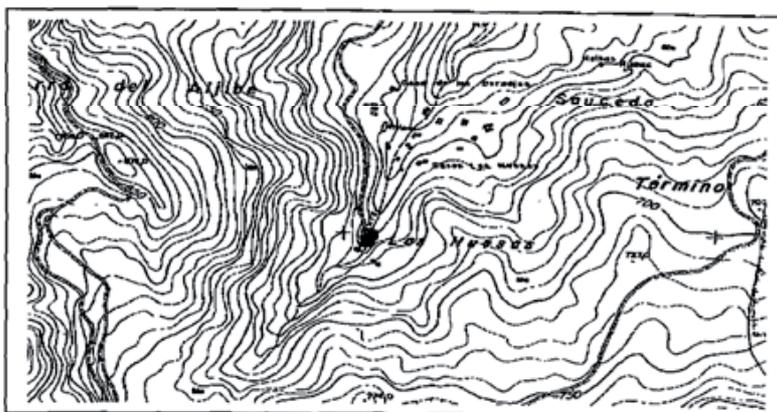


## CATALOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CORTES DE LA FRONTERA

### ETNOGRAFIA.

Nº REGISTRO E-2  
 DENOMINACIÓN Molino de la cueva  
 LOCALIZACIÓN.  
 T. Municipal: Cortes de la Frontera  
 Paraje / Lugar: Pasadallana (La Saucedada)  
 3.3 I.C.A. 1:10.000 HOJA: 1063-44  
 3.4 Coordenadas UTM:

X 268.050  
 Y 4.045.020 A  
  
 X 268.080  
 Y 4.045.015 B  
  
 X 268.065  
 Y 4.044.990 C  
  
 X 268.040  
 Y 4.044.990 D



### 3.6 Descripción del emplazamiento:

#### 4. ACTIVIDAD

En origen: Molino de agua  
 Actual: En desuso. Habilitado como vivienda.

#### 5. DATOS ADMINISTRATIVOS

Propiedad: En monte publico.

#### 6. DESCRIPCIÓN

Se localiza en la margen izquierda del arroyo de Pasadallana (Sauceda). Parece corresponder a un molino de una parada. Como singularidad, presenta cao excavado en la roca, siendo visible la distribución de las diferentes dependencias y el cárcavo de desagüe. Construido en tapial y mampostería que parece indicar una cronología bajo medieval – moderna.

#### 7. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Conserva el conjunto de la estructura, con muros conservados (sin cubierta). La vegetación invade el conjunto.

#### 8. VALORACIÓN:

9. PROTECCIÓN: **Estructural.**

#### 10. BIBLIOGRAFÍA