



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

5. Anuncios

PÁGINA

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 26 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 27 de julio de 2011, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra (Málaga).

98

Número formado por tres fascículos

Lunes, 19 de diciembre de 2011

Año XXXIII

Número 246 (2 de 3)

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



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

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 26 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 27 de julio de 2011, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra (Málaga).

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 27 de julio de 2011 por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Fuente de Piedra (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 la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con número de registro 4950, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Fuente de Piedra con número 1/2011.

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

Expte: EM-FTP-17.

Municipio: Fuente de Piedra (Málaga).

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística.

ANTECEDENTES

El municipio de Fuente de Piedra cuenta con Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 27.7.1994 (BOP de 5.9.1994).

Entre 1998 y 2008 fueron aprobadas diversas Modificaciones Puntuales de las NN.SS. de Fuente de Piedra.

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

1. Tramitación municipal.

Con fecha 8.10.2004 se produce la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del Avance del PGOU de Fuente de Piedra.

Con fecha 27.7.2005 por el Pleno del Ayto. de Fuente de Piedra se acuerda la Aprobación Inicial del PGOU y del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, abriéndose un plazo de información pública por un plazo de treinta días hábiles.

Con fecha 31 de julio de 2006 por el Pleno de la Corporación municipal se acuerda la Aprobación provisional al Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra. Dado que en el documento de aprobación provisional se incluían modificaciones sustanciales, se procedió a la apertura de un nuevo período de información pública por un plazo de treinta

días hábiles contados a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga (BOP de 14.8.2006).

Con fecha 11.9.2008 por el Pleno del Ayto. de Fuente de Piedra se acuerda la Aprobación de una serie de modificaciones del PGOU, con el objeto de adaptarlo a la determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Puesto que se han introducido modificaciones sustanciales respecto al documento aprobado provisionalmente en julio de 2006 se acuerda realizar una nueva exposición pública del PGOU.

Con fecha 6.8.2010 por el Pleno del Ayto. de Fuente de Piedra se acuerda la Aprobación Provisional del PGOU con las modificaciones derivadas de la admisión de alegaciones y de la adecuación a los correspondientes informes sectoriales. En el acuerdo de aprobación provisional se hace constar que las modificaciones llevadas a cabo no suponen cambios sustanciales en el modelo de ciudad aprobado.

Con fecha 3.3.2011 fueron aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento las modificaciones introducidas en el PGOU de Fuente de Piedra aprobado provisionalmente con fecha 6.8.2010, como consecuencia de los requerimientos de los informes sectoriales emitidos.

Con fecha 26.4.2011 el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria y urgente prestó aprobación al Informe de 25 de abril de 2011 de la Sra. Directora de la Oficina Provincial de Planeamiento respecto del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra.

Con fecha 6.5.2011 el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento dicta resolución en la que viene a aprobar el informe de subsanaciones, correcciones y aclaraciones de fecha 5 de mayo de 2011 de la Sra. Directora de la Oficina Provincial de Planeamiento respecto al PGOU de Fuente de Piedra, así como remitir certificación de la precitada Resolución a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda y a la Oficina Provincial de Planeamiento.

Con fecha 11.7.2011 el Pleno del Ayuntamiento de Fuente de Piedra aprueba las correcciones al documento del PGOU, las cuales no comportan modificaciones sustanciales que exijan un nuevo período de información pública, así como el documento refundido completo del PGOU.

2. Audiencia a los municipios colindantes.

Con fecha 16 de agosto de 2005, se emitieron comunicaciones a los municipios que a continuación se detallan de la aprobación inicial del PGOU por acuerdo plenario en sesión celebrada el día 27 de julio de 2005, no constando en el expediente administrativo que se hayan producido respuestas a dichas comunicaciones por parte de los mismos. Asimismo, con fechas 3 de octubre de 2008 y 2 de noviembre de 2010 se emitieron sendas comunicaciones a los referidos municipios de los acuerdos de aprobación provisional de 11 de septiembre de 2008 y de 6 de agosto de 2010:

- En la provincia de Málaga:
 - Ayuntamiento de Humilladero.
 - Ayuntamiento de Antequera.
 - Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.
- En la provincia de Sevilla:
 - Ayuntamiento de La Roda de Andalucía.

3. Tramitación ante la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

- Con fecha 21.3.2006 se emite por la Oficina de Ordenación Territorial de esta Delegación el Informe de Incidencia Territorial del PGOU, en el que se propone introducir una serie

de modificaciones para que el PGOU guarde una mayor coherencia con las determinaciones de la planificación territorial que le afecta.

- Con fecha 29.8.2006 tiene entrada en el Registro General de esta Delegación Provincial el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra, solicitando su aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Con fecha 27.9.2006, esta Delegación Provincial emite informe en el que se concluye que el expediente no está completo, indicando que no se inicia el plazo de 5 meses para resolver sobre la aprobación definitiva previsto en el art. 32.4 de la LOUA hasta tanto no se complete el expediente.

- Con fecha 24.10.2006 tiene entrada en esta Delegación Provincial el documento del PGOU de Fuente de Piedra debidamente diligenciado, solicitando su aprobación definitiva.

- Con fecha 4.12.2006 esta Delegación Provincial emite informe en el que se concluye que el expediente no está completo, indicando que no se iniciará el plazo para adoptar la aprobación definitiva.

- Con fecha 24.11.2008 se emite oficio por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía al PGOU, donde se indica la innecesidad de emitir nuevo informe de incidencia territorial.

- Con fecha 24.1.2011 se emite informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en relación a los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas. No obstante, se requiere la subsanación de una deficiencia detectada.

- Con fecha 8.3.2011 y núm. 5.389 tiene entrada en el Registro General de esta Delegación Provincial el PGOU aprobado provisionalmente con fecha de 3.3.2011, a fin de que se resuelva sobre su aprobación definitiva.

- Con fecha 27.4.2011 y núm. 10065 tiene entrada en el Registro Auxiliar de esta Delegación Provincial certificación del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Fuente de Piedra en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 26 de abril de 2011, así como Resolución dictada por el Sr. Alcalde-Presidente en el cual presta aprobación al Informe de subsanaciones, correcciones y aclaraciones de fecha 27 de abril de 2011 de la Sra. Directora de la Oficina Provincial de Planeamiento respecto del PGOU de Fuente de Piedra.

- Con fecha 9.5.2011 y núm. 10904 tiene entrada en el Registro Auxiliar de esta Delegación Provincial certificación de la Resolución dictada por la Alcaldía del Ayuntamiento de Fuente de Piedra, en virtud de la delegación expresa que le fue conferida por acuerdo del Pleno de la Corporación municipal en sesión celebrada el 26 de abril de 2011, por la que se viene a prestar la aprobación al informe de subsanaciones, correcciones y aclaraciones de fecha 5 de mayo de 2011 de la Sra. Directora de la Oficina Provincial de Planeamiento respecto del PGOU de Fuente de Piedra.

- Con fecha 14.7.2011 y núm. 17271 tiene entrada en el Registro Auxiliar de esta Delegación Provincial certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Fuente de Piedra en el que se acordó prestar aprobación a las correcciones del PGOU, así como aprobar el documento refundido completo del PGOU.

Del examen de la documentación aportada, se constata que en el expediente obra incorporado:

- Copia del certificado del acuerdo del Pleno acordando la correspondiente aprobación inicial.

- Documentación acreditativa de que se ha sometido a información pública mediante inserción de anuncio en diario de los de mayor tirada, Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento.

- Copia del acuerdo de aprobación y certificado de la sesión plenaria de 31 de julio de 2006, en la que se acuerda la primera aprobación provisional del Documento del PGOU de Fuente de Piedra, la certificación de la sesión plenaria celebrada el día 11 de septiembre de 2008, por la que se acuerda

la Aprobación de una serie de modificaciones del PGOU, con el objeto de adaptarlo a la determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como la certificación de las sesiones plenarias celebradas los días 6 de agosto de 2010 y 3 de marzo de 2011, en las que se acuerdan la segunda aprobación provisional y las modificaciones introducidas a la misma como consecuencia de los requerimientos de los informes sectoriales emitidos, respectivamente.

Asimismo, se constata, de conformidad con la documentación remitida por el Ayuntamiento de Fuente de Piedra que consta incorporada al expediente que, tras la aprobación inicial y la aprobación provisional, se recabaron los informes sectoriales y se remitió el expediente a distintas Entidades y Administraciones gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 32.2.º de la LOUA se ha dado traslado a los Ayuntamientos de los municipios colindantes del documento de aprobación inicial.

Igualmente se ha practicado comunicación a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial que se ha considerado necesario para que, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses, tal y como ordena el artículo 32.2.º LOUA.

4. Informes sectoriales de otras Administraciones.

En cuanto a los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, se constata que han sido emitidos los siguientes:

CARRETERAS

- Con fecha 8.8.2006 se emite informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial, en el que se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta en el documento.

- Con fecha 29.10.2008 se emite informe previo en materia de carreteras por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía al PGOU sometido a la tercera información pública.

- Con fecha 21.7.2009 se emite informe en materia de carreteras por el Ministerio de Fomento, indicando que no existe ninguna carretera de titularidad nacional en el municipio.

- Con fecha 8.11.2010 se emite informe favorable en materia de carreteras por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía al PGOU aprobado provisionalmente, condicionado a que se subsanen una serie de deficiencias.

- Con fecha 13.12.2010 se emite informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial al PGOU aprobado provisionalmente, ratificando el carácter del informe emitido en la fase de Aprobación Inicial.

FERROCARRILES

- Con fecha 19.9.2005 se emite informe favorable en materia de ferrocarriles por la Dirección General de Ferrocarriles a la aprobación inicial del PGOU de Fuente de Piedra.

- Con fecha 20.11.2008 se emite informe favorable por la Dirección General de Ferrocarriles al documento del PGOU sometido a tercera información pública, siempre y cuando se corrijan una serie de deficiencias detectadas.

- Con fecha 20.5.2009 se emite informe favorable por Ferrocarriles de la Junta de Andalucía al documento del PGOU sometido a tercera información pública.

- Con fecha 30.11.2010 se emite informe preceptivo de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento al PGOU aprobado provisionalmente, concluyendo que no existen objeciones a la propuesta, siempre y cuando se corrijan una serie de deficiencias detectadas.

- Con fecha 13.1.2011 se emite informe favorable en materia de ferrocarriles al PGOU aprobado provisionalmente, por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

CULTURA

- Con fecha 24.10.2005 se emite informe de la Consejería de Cultura al PGOU aprobado inicialmente, en el que se insta al Ayuntamiento a subsanar determinados aspectos del PGOU.

- Con fecha 7.7.2006 se emite informe favorable de la Consejería de Cultura a la documentación corregida presentada tras la emisión del anterior informe, en el que se insta al Ayuntamiento a cumplir determinados aspectos no subsanados.

- Con fecha 3.11.2008 se emite informe de la Consejería de Cultura al documento sometido a la tercera información pública, en el que se insta al Ayuntamiento a corregir determinados aspectos.

- Con fecha 16.9.2010 se emite informe de la Consejería de Cultura, en el que se insta al Ayuntamiento a subsanar determinados aspectos del PGOU aprobado provisionalmente para poder informar favorablemente el documento.

- Con fecha 26.11.2010 se evacua informe de la Consejería de Cultura al documento del PGOU aprobado provisionalmente, en el cual se insta al Ayuntamiento a corregir determinadas deficiencias para poder informarlo favorablemente.

MEDIO AMBIENTE

- Con fecha 28.3.2006 se emite por la Consejería de Medio Ambiente Declaración Previa de Impacto Ambiental, por el que se estima inviable, a los solos efectos ambientales, el PGOU aprobado inicialmente.

- Con fecha 26.2.2009 se emite informe en materia de vías pecuarias por la Consejería de Medio Ambiente, requiriendo la subsanación de una serie de deficiencias.

- Con fecha 28.9.2009 se emite por la Consejería de Medio Ambiente Declaración de Impacto Ambiental, por el que se estima viable, a los solos efectos ambientales, el PGOU aprobado provisionalmente, estableciendo una serie de condicionantes a tener en cuenta en el documento.

AGUAS

- Con fecha 13.7.2006 se emite informe de la Agencia Andaluza del Agua al documento de aprobación inicial del PGOU, estableciendo una serie de consideraciones a tener en cuenta.

- Con fecha 2.2.2011 se emite informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua al documento de aprobación provisional del PGOU, condicionado a la subsanación de una serie de aspectos.

TELECOMUNICACIONES

- Con fecha 27.1.2005 se emite informe en materia de comunicaciones electrónicas, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Información, en el que se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta. Posteriormente, con fecha de 28.9.2005 se emite escrito comunicando una serie de acontecimientos que afectan al contenido de dicho informe.

- Con fecha 4.11.2008 se emite informe en materia de comunicaciones electrónicas al documento sometido a la tercera información pública, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Información, en el que se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta.

PATRONATO RESERVA NATURAL LAGUNA DE FUENTE DE PIEDRA

- Con fecha 13.1.2006 se emite certificado del Patronato de la Reserva Natural de la Laguna de Fuente de Piedra, infor-

mando del acuerdo adoptado en la sesión del Pleno de dicho Patronato de fecha 21.12.2005, donde se informó favorablemente el PGOU de Fuente de Piedra, estableciendo una serie de consideraciones a tener en cuenta.

- Con fecha 23.4.2009 se emite certificado del Patronato de la Reserva Natural de la Laguna de Fuente de Piedra, informando del acuerdo adoptado en la Comisión Técnica de Agua de dicho Patronato de fecha 14.4.2009, donde se informó el PGOU de Fuente de Piedra, estableciendo una serie de consideraciones a tener en cuenta.

COMERCIO

- Con fecha 17.12.2008 se emite informe preceptivo por la Dirección General de Comercio, estableciendo una serie de consideraciones que deberán tenerse en cuenta en el PGOU.

- Con fecha 12.11.2010 se emite informe por la Dirección General de Comercio al PGOU aprobado provisionalmente, estableciendo una serie de consideraciones que deberán tenerse en cuenta en el PGOU.

ECONOMÍA, INNOVACIÓN Y CIENCIA

- Con fecha 20.12.2010 se emite informe por la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, en el que se requiere la subsanación de una serie de deficiencias.

AGRICULTURA Y PESCA

- Con fecha 2.2.2009 se emite informe favorable al PGOU por la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

ECONOMÍA Y HACIENDA

- Con fecha 28.2.2009 se emite dictamen al PGOU por el Ministerio de Economía y Hacienda, indicando cuáles son los bienes de titularidad estatal en el municipio de Fuente de Piedra.

IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL

- Con fecha 3.2.2011 se emite comunicación de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social, indicando que no tiene ninguna que observación que formular al PGOU.

SALUD

- Con fecha 3.2.2011 se emite informe de la Consejería de Salud al PGOU, indicando que deberá tenerse en cuenta la zona de protección del Cementerio, donde no podrán construirse nuevas edificaciones de uso residencial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

Las competencias se rigen por lo previsto en el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En dicho Decreto se dispone en su artículo 13.2 apartado a) como función de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el apartado 4.3.b) de ese Decreto, en aplicación del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

II. Procedimiento.

La aprobación definitiva por la CPOTU debe producirse de modo expreso en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro del expediente completo, según establece el artículo 32.4 de la LOUA.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

III. Valoración.

Según el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo el 19.7.2011:

«El PGOU contiene la siguiente documentación técnica:

A. MEMORIA

1. Introducción
2. Memoria Informativa
3. Memoria de Ordenación y Anexos (dos tomos)

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Normativa Urbanística
2. Ordenanzas Municipales
3. Anexo de Legislación Urbanística

C. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

D. ESTUDIO ACÚSTICO

E. PLANOS

i. PLANOS DE INFORMACIÓN:

i.1. ESTADO ACTUAL

- i.1.1. Situación, término e índice de planos
- i.1.2. Topográfico término municipal
- i.1.3. Catastral de rústica sobre ortofoto
- i.1.4. Topográfico del núcleo
- i.1.5. Ortofoto del núcleo

i.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICO TERRITORIAL-INVENTARIO AMBIENTAL DEL TÉRMINO

- i.2.1. Hipsométrico
- i.2.2. Geológico
- i.2.3. Pendientes medias
- i.2.4. Edafología
- i.2.4. Hidrología
- i.2.5. Usos actuales del suelo
- i.2.6. Paisaje

i.3. INFRAESTRUCTURAS

- i.3.1. Esquema municipal del término
- i.3.2. Abastecimiento de agua del núcleo
- i.3.3. Alumbrado público del núcleo
- i.3.4. Red de saneamiento
- i.3.4. Pavimentación núcleo

i.4. PATRIMONIO HISTÓRICO

- i.4.1. Patrimonio histórico del término municipal
- i.4.2. Patrimonio histórico del núcleo

i.5. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

- i.5.1. Afecciones territoriales y urbanísticas
- i.5.2. Procesos y riesgos del territorio
- i.5.3. Unidades ambientales

i.6. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO

- i.6.1. Dotaciones: Equipamientos y áreas libres
- i.6.2. Usos del suelo urbano
- i.6.3. Análisis de la morfología y tipología urbana
- i.6.4. Altura y estado de la edificación
- i.6.5. Red viaria. Aparcamientos
- i.6.6. Estado de la edificación
- i.6.7. Estudio acústico

i.7. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

I.7.1. Evolución de las NN.SS. vigentes

O. PLANOS DE ORDENACIÓN:

0.1. TÉRMINO

- 0.1.1. Clasificación y calificación del suelo y estructura municipal

0.1.2. Ordenación completa del término municipal

0.1.3. Patrimonio histórico del término municipal

0.2. NÚCLEO

0.2.1. Ordenación estructural del núcleo

0.2.2. Ordenación completa del núcleo

0.2.3. Ordenación completa industrial norte

0.2.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

0.2.5. Patrimonio histórico del núcleo

0.2.6. Alineaciones y rasantes. Núcleo

0.2.7. Alineaciones y rasantes. Zona industrial norte

0.2.8. Propuesta de infraestructuras. Abastecimiento

0.2.9. Propuesta de infraestructuras. Saneamiento

0.2.10. Propuesta de infraestructuras. Red eléctrica

0.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URO-17.A

01. Topográfico

02. Servicios existentes y estructura de la propiedad

03. Zonificación

04. Parcelación

05. Red viaria

06, 07, 08. Perfiles longitudinales

09, 10. Perfiles transversales

11. Red de saneamiento

12. Red de abastecimiento de agua

13. Red eléctrica

14. Red de alumbrado público

15. Red de telefonía

F. CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO

A.6. Informes sectoriales.

El PGOU justifica el cumplimiento de los condicionantes de los informes sectoriales emitidos en una serie de Anexos que se adjuntan a la Memoria de Ordenación (Tomo 2).

Consideraciones a este apartado:

A.6.1. Declaración de impacto ambiental.

La DIA establece que la efectiva disponibilidad de los recursos procedentes del embalse de Iznájar y los acuerdos previos con la AAA es una condición esencial para la aprobación. No obstante, en su informe de 31.1.2011 la AAA se pronuncia favorablemente sobre la disponibilidad de recursos, señalando que únicamente los sectores industriales URB-IND 6, 7 y 8 quedarían condicionados al desarrollo de dichas obras. Esta condición ha quedado reflejada en las fichas de dichos sectores, por lo que se considera justificado su cumplimiento.

El cumplimiento del resto de condicionantes de la DIA se justifica en el Anexo a la Memoria de Ordenación (Tomo 2).

B. Adecuación a la planificación territorial.

Según los art. 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. Asimismo el art. 6.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

B.1. Integración en el ámbito territorial.

El municipio de Fuente de Piedra presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía por el POTA:

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA	FUENTE DE PIEDRA
1. Sistema de Ciudades	Redes de ciudades medias interiores
2. Jerarquía de Ciudades	Otros asentamientos: de 1.000 a 5.000 hab.
3. Dominio Territorial	Sierras y Valles Béticos.
4. Unidad Territorial	Depresiones de Antequera y Granada

El municipio de Fuente de Piedra no se encuentra afectado por ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

B.2. Adecuación al modelo de ciudad previsto en el POTA.

El POTA establece en el apartado 4 de su artículo 45, con carácter de norma, una serie de criterios básicos con objeto de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido, determinando para ello que “con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”.

Por su parte la Disposición Adicional Segunda del 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, establece lo siguiente:

“1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puede plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.”

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,

b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.”

Respecto a tales determinaciones, el PGOU de Fuente de Piedra hace un análisis en el apartado 3.15 de su Memoria de Ordenación. De la propuesta del PGOU se deduce que la capacidad de población del nuevo PGOU es de 4.349 habitantes, que resulta de una previsión de 604 viviendas nuevas y de una estimación del tamaño medio del hogar de 2,4 hab/viv. Teniendo en cuenta estos datos, y teniendo en cuenta la población existente según el Certificado Municipal del Censo existente a 18.4.2011 (2.899 habitantes), el porcentaje del incremento de población propuesto respecto a la existente sería del 50%.

En cuanto a la previsión de crecimiento de Suelo Urbanizable respecto a la superficie de Suelo Urbano, el porcentaje alcanzado se sitúa por debajo del 40 % previsto por la citada Norma 45 del POTA, estableciéndose en el 32,94 %. No se incluyen en el cómputo de Suelo Urbanizable los suelos clasificados como Urbanizables No Sectorizados, así como tampoco los sectores de suelo urbanizable de uso industrial.

Se sintetizan en el siguiente cuadro los datos relativos a las nuevas viviendas propuestas por el PGOU, así como a la ocupación superficial del crecimiento de suelo urbanizable previsto.

Tabla resumen de la propuesta del PGOU de Fuente de Piedra:

DATOS GENERALES		
	SUPERFICIE	90.956.869 m ²
TÉRMINO MUNICIPAL	NÚCLEOS (NÚM. INC. PRINCIPAL)	3 núcleos (uno de ellos industrial)
POBLACIÓN ACTUAL (Certificado del Censo a 18/04/2011)		2.899 habitantes
INCREMENTO DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS		46,10 %
VIVIENDAS NUEVAS PROPUESTAS		604 viviendas
CRECIMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	994.503,00 m ²	
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL (SUNC)	226.378,00 m ²	
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL (SUNC)	19.371,39 m ²	
TOTAL SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO (SG)	88.241,00 m ²	
TOTAL SUELO URBANO (SUC+SUNC+SG)	1.328.493,39 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL (SUO)	115.134,00 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL (SUO)	72.496,00 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL (SUS)	144.356,00 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TERCIARIO (SUS)	59.847,00 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL (SUS)	815.727,00 m ²	
TOTAL SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE (SG)	118.267,00 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL + TERCIARIO	437.604,00 m ²	
POBLACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	24 viv. x 2,4 hab/viv = 58 hab.	
POBLACIÓN SUELO URBANIZABLE (SUS Y SUO)	580 viv. x 2,4 hab/viv = 1.392 hab.	
INCREMENTO DE POBLACIÓN (SUNC + SUS)	1.450 hab.	
	INCREMENTOS%	PARÁMETROS DE REFERENCIA (POTA)
SUELO URBANIZABLE	32,94%	40%
CAPACIDAD DE POBLACIÓN RESULTANTE	50%	50%

Para el cálculo del incremento poblacional en suelo urbano no consolidado, no se ha considerado el incremento de población que supondrá el desarrollo de la UE-7, puesto que se trata de un ámbito reducido que estaba clasificado como urbano de actuación directa y uso residencial por las NN.SS., y que cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 29.6.2006, según consta en certificado municipal que se incluye en el expediente. El PGOU delimita esta UE a efectos de lo

dispuesto en el art. 105.5 de la LOUA, es decir, para la fijación del ámbito de sujeción al pago de las cuotas de urbanización previstas en el Estudio de Detalle aprobado. Por tanto, el desarrollo de dicho ámbito no supone un incremento poblacional respecto de la propuesta establecida en el planeamiento vigente.

En base a lo anterior, se considera que la propuesta del Plan se ha ajustado en los límites de crecimientos de suelo y población a las determinaciones establecidas por el POTA.

Por otra parte, en el apartado 3.15 de la Memoria de Ordenación también se justifica la adecuación del PGOU de Fuente de Piedra al modelo de ciudad establecido en el Marco Territorial de Andalucía.

C. Modelo propuesto.

C.1. Descripción del modelo propuesto.

Según se indica en el apartado 3.4 de la Memoria de Ordenación, el modelo propuesto por el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra se basa fundamentalmente en los fines y objetivos que se resumen a continuación:

- Plantear nuevos desarrollos urbanísticos en los dos núcleos de población existentes, el casco urbano y La Rea-lenga, clasificándose suelo en función de las previsiones de las infraestructuras territoriales que sustenten las posibilidades de su desarrollo, y manteniendo íntegramente los espacios de alto valor ecológico.
- Mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del municipio.
- Ampliación y mejora de la dotación de equipamientos a escala municipal.
- Potenciar la acogida de actividades turísticas y recreativas.
- Atender a las necesidades de vivienda de protección pública.
- Reordenar y definir los crecimientos del borde urbano, para respetar la imagen del núcleo desde el entorno y la integración de éste en el paisaje natural circundante.
- Respetar la tradicional adaptación del núcleo al paisaje en los nuevos crecimientos, garantizando las correspondientes dotaciones de equipamientos, las áreas libres y la calidad de las infraestructuras.
- Redactar las ordenanzas de edificación que tengan en cuenta la integración de los nuevos crecimientos, conservando las tipologías autóctonas y la autenticidad del patrimonio heredado.

C.2. Grado de ejecución del pgou vigente. planeamiento incorporado.

El planeamiento general vigente en el municipio de Fuente de Piedra lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 27.7.1994 (BOP de 5.9.1994), así como una serie de Modificaciones Puntuales de dichas NN.SS., que fueron aprobadas entre 1998 y 2008.

Gran parte de los suelos que delimitaban como urbanos las NN.SS. vigentes se encuentran consolidados, por lo que el PGOU los clasifica en su gran mayoría con la categoría de urbano consolidado. No obstante, los ámbitos UE-5, UE-15 y UE-18 (que en las NN.SS. ya estaban clasificados como urbanos) no reúnen las condiciones del art. 45 para su inclusión en la categoría de urbano consolidado, por lo que el PGOU los adscribe a la categoría de urbano no consolidado.

En cuanto al ámbito denominado UE-7, las NN.SS. lo incluía como suelo urbano de actuación directa, aunque el PGOU lo incluye en una unidad de ejecución a efectos de lo establecido en el art. 105.5 de la LOUA, es decir, para fijar el ámbito de sujeción al pago de las cuotas de urbanización que establece el Estudio de Detalle que desarrolla dicho ámbito, y que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 29.6.2006.

En cuanto a los sectores de suelo urbanizable que establecían las NN.SS. vigentes, la mayor parte de ellos se encuentran desarrollados y ejecutados, por lo que el PGOU los incluye en la categoría de suelo urbano consolidado. Se exceptúan los siguientes ámbitos:

- Sectores URO-1 (antiguo UR-1) y URO-IND.4 (antiguo UR-14):

Estos sectores cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, aunque está pendiente de ejecutarse su urbaniza-

ción. Por tanto, el PGOU los incluye en la categoría de urbanizable ordenado, remitiendo su ordenación a los Planes Parciales aprobados definitivamente que los desarrollaron.

- Antiguo sector UR-6:

Recientemente, este sector de suelo urbanizable ha sido catalogado como BIC por encontrarse en sus terrenos restos de la Necrópolis de La Noria. Por tanto, el PGOU lo incluye como sistema general de parque arqueológico en suelo urbanizable, estableciendo medidas de protección al efecto. Según se indica en la ficha correspondiente (SGPA-1), en este ámbito se prevé la creación de un Parque Arqueológico.

- Antiguo sector UR-4:

El PGOU incluye la mayor parte de los terrenos de este sector de las NN.SS. dentro del sistema general de áreas libres SGAL-4, manteniendo su clasificación como suelo urbanizable.

C.3. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

La LOUA establece en su art. 10 las determinaciones que deben formar parte de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada del PGOU. Esta distinción es esencial para delimitar las competencias de los municipios y de la Comunidad Autónoma en la aprobación de las innovaciones de los planes generales de ordenación urbanística (art. 31 de la LOUA).

En relación con estas determinaciones, se comprueba que en el Plan existe una diferenciación clara y precisa de las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de que en los planos de "ordenación completa" se incluyen tanto determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada como determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, lo que no dificulta la comprensión del documento.

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

- En las fichas urbanísticas de los sectores y áreas de uso residencial se contempla la reserva de vivienda protegida correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial, de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

- El PGOU identifica los sistemas generales que forman parte de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En el apartado 3.12 de la Memoria de Ordenación se justifica que el ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante previsto es de 8,17 m²/hab, encontrándose por encima tanto del mínimo de 5 m²/hab establecido en la LOUA como del ratio se SGAL/hab existente en el planeamiento vigente.

- En el apartado 3.9 de la Memoria de Ordenación, se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano, así como para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

- Para el suelo urbanizable no sectorizado, se establecen en el art. 239 de la Normativa del PGOU y en la ficha urbanística correspondiente los usos incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

- En el apartado 3.16.2 de la Memoria de Ordenación se incluyen las determinaciones del aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto del suelo urbanizable.

- El PGOU ha delimitado en los planos de ordenación estructural los elementos que requieren una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al

efecto. Los elementos que el PGOU considera estructurales por su singular valor son los declarados como Bien de Interés Cultural, que son los siguientes:

- Necrópolis Prehistórica de la Noria.
- Escudo Nobiliario Molino del Conde.

- La Normativa establece en su Título Noveno la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En relación a la ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 de la LOUA, se observa que:

- El plano 0.2.2 establece la ordenación completa del núcleo, que de acuerdo con el art. 10.A).a) de la LOUA, contiene para el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, lo que permite legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

- También en el plano 0.2.2 se delimitan las áreas de reforma interior propuestas, estableciéndose tanto en la Memoria de Ordenación como en las fichas urbanísticas correspondientes los usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, en el apartado 3.16.2 de la Memoria de Ordenación se establece la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, así como sus aprovechamientos medios.

- En las fichas de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se definen los criterios y directrices para la ordenación detallada de los mismos.

- El Título Noveno de la Normativa Urbanística incluye la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural. Asimismo, tanto en el Título Octavo de la Normativa como en las fichas urbanísticas correspondientes, se establece la normativa de aplicación al suelo urbanizable no sectorizado.

- El PGOU establece en el tomo denominado Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, así como en los planos o.1.3 y o.2.5 los restantes elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y que no hayan de tener el carácter de estructural.

- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos ámbitos se incluyen en las correspondientes fichas urbanísticas.

- Con carácter potestativo, el PGOU establece para los sectores de suelo urbanizable ordenado URO-1, URO-17a y URO-IND.4 la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, incluyendo los plazos de ejecución. En el URO-1 y URO-IND.4 lo hace remitiendo al planeamiento de desarrollo aprobado, y en el URO-17a estableciendo el propio PGOU la ordenación pormenorizada.

C.4. Clasificación del suelo.

El PGOU prevé en el apartado 3.14 de su Memoria de Ordenación la clasificación de la totalidad del suelo, con delimitación de las siguientes superficies adscritas a cada clase y categoría:

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUPERFICIE (m²)	%
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	994.503,00	1.328.493,39 1,46%
	NO CONSOLIDADO	245.749,39	
	SISTEMAS GENERALES	88.241,00	
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	1.019.930,00	2.785.589,00 3,06%
	ORDENADO	187.630,00	
	NO SECTORIZADO	1.354.522,00	
	SG SECTORIZADO	118.267,00	
SUELO NO URBANIZABLE	SG NO SECTORIZADO	105.240,00	86.842.786,61 95,48%
	PROTEGIDO	59.014.312,75	
	NATURAL O RURAL	27.759.224,86	
SISTEMAS GENERALES		69.249,00	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		90.956.869,00	100,00%

C.4.1. Suelo urbano.

EL Plan General de Ordenación Urbanística establece como suelo urbano el así clasificado actualmente por las NN.SS. vigentes, así como aquellos que aunque no venían clasificados como tales en las NN.SS. cumplen las determinaciones que para dicha clasificación establece la LOUA.

El Plan regula el suelo urbano en el Título Séptimo del Tomo de Normativa Urbanística, definiéndolo de manera general en el art. 213, de acuerdo con el artículo 45.1 de la LOUA. Asimismo, se establecen las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, de conformidad con lo establecido en el art. 45.2 del mismo texto legal.

C.4.1.1. Suelo Urbano Consolidado.

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el art. 45.2.A) de la LOUA. Este suelo está integrado por los terrenos que están urbanizados o que tienen la condición de solar, y que no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución

del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los elementos de urbanización desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

El Suelo Urbano Consolidado aparece delimitado en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo 0.2.1. Asimismo, en el plano de Ordenación Completa 0.2.2 se establece la ordenación pormenorizada para dicha categoría de suelo, estableciendo para cada parcela la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en el tomo de Normativa, y que son las siguientes:

- Núcleo Tradicional (NT)
- Unifamiliar Adosada (UAD)
- Unifamiliar Aislada (UAS)
- Vivienda Protección Pública (VPP)
- Industrial Servicios (IND1)
- Industrial Comercial (IND2)
- Hotelero (H)
- Comercial (CO)
- Turístico Residencial (TUR)

- Equipamiento privado (EP)
- Áreas Libres Públicas (AL)
- Equipamiento Público (E)

En cuanto a las parcelas calificadas como espacios libres o equipamiento públicos, se establecen sus condiciones particulares de aplicación en el Capítulo 6 del Título Tercero de la Normativa.

Asimismo, dentro del suelo urbano consolidado se delimitan diez Actuaciones Urbanizadoras no Integradas de ámbito reducido, con objeto de liberar espacios destinados al uso y dominio público o bien completar la urbanización en áreas donde no ha sido posible delimitar unidades de ejecución sobre las que repercutir las cargas derivadas. En concreto, las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas propuestas consisten en la realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama urbana.

C.4.1.2. Suelo Urbano No Consolidado.

Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de ordenación completa

del núcleo urbano con dicha categoría por carecer de urbanización consolidada.

El PGOU delimita cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) de uso residencial y dos de uso industrial, que en total suman 245.749,39 m² de superficie. Los cuatro ámbitos clasificados con esta categoría con uso residencial están considerados como Áreas, mientras que los ámbitos industriales están considerados como Área de Reforma Interior y Sector, respectivamente. Para dichos ámbitos el PGOU remite la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Especial o Estudio de Detalle, según el caso. En el caso de la UE-7, el PGOU hace referencia a que cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente, por lo que la ficha remite a la ordenación pormenorizada establecida por dicho instrumento de planeamiento.

A continuación se resumen los principales parámetros urbanísticos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos:

CLASIFICAC.	ÁREA/ SECTOR	USO	SUPERF.	DENS.	Nº VIV.	C.EDIFIC.	EDIF.	
			(M2)	(VIV./Ha.)	(UD.)	(M2C/M2S)	(M2C)	
URBANO NO CONSOLIDADO	UE-2	RESID.	6.719,00	18	12	0,4	2.687,60	
	UE-5	RESID.	5.698,00	10	6	0,15	854,70	
	UE-7	RESID.	4.839,39	65	31	s/ ED	s/ ED	
	UE-15	RESID.	2.115,00	30	6	0,32	676,80	
	UE-18	IND.	32.339,00	0	0	0,6	19.403,40	
	UE-20	IND.	194.039,00	0	0	0,5	97.019,50	
	TOTAL SUNC USO RESIDENCIAL			19.371,39		55		4.219,10
	TOTAL SUNC USO INDUSTRIAL			226.378,00		0		116.422,90
TOTAL SUNC			245.749,39		55		120.642,00	

C.4.2. Suelo urbanizable.

El Plan regula el suelo urbanizable en el título Octavo del Tomo Normativa Urbanística. Se contemplan las tres categorías de suelo urbanizable previstas en el art. 47 de la LOUA: Sectorizado, Ordenado y No sectorizado.

Las áreas residenciales incluidas como Suelo Urbanizable respetan el modelo de ciudad establecido por el art. 45.2 del POT, no estando ninguna de ellas alejadas del núcleo urbano principal de Fuente de Piedra.

En cuanto a los sectores industriales planteados, algunos de ellos se ubican fuera del núcleo urbano existente, lo que se justifica en el apartado 3.8 de la Memoria de Ordenación en base a que acogerán usos industriales para los que resulta incompatible su localización en el entorno del núcleo ya consolidado.

C.4.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado.

El PGOU delimita tres sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, dos de ellos con uso característico residencial y uno con uso característico industrial, que en total suman 187.630,00 m² de superficie con 264 nuevas viviendas propuestas. Para el desarrollo de uno de estos ámbitos (URO-17a), el PGOU incluye la ordenación pormenorizada, mientras que para los otros dos remite la ordenación pormenorizada a los Planes Parciales de Ordenación que los desarrollaron, y que se encuentran aprobados definitivamente.

A continuación se resumen los principales parámetros urbanísticos de los sectores de suelo urbanizable ordenado propuestos:

CLASIFICAC.	ÁREA/ SECTOR	USO	SUPERF.	DENS.	Nº VIV.	C.EDIFIC.	EDIF.	
			(M2)	(VIV./Ha.)	(UD.)	(M2C/M2S)	(M2C)	
URBANIZABLE ORDENADO	URO-1	RESID.	19.551,00	30	59	0,32	6.256,32	
	URO-17a	RESID.	95.583,00	21,44	205	0,4166	39.819,88	
	URO-IND-4	IND.	72.496,00	0	0	0,6	43.497,60	
	TOTAL SUO USO RESIDENCIAL			115.134,00		264		46.076,20
	TOTAL SUO USO INDUSTRIAL			72.496,00		0		43.498
TOTAL SUO			187.630,00		264		89.573,80	

C.4.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado.

El PGOU delimita quince sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, siete de ellos con uso característico residencial, uno con uso característico terciario y siete con uso industrial, que en total suman 1.019.930,00 m² de superficie con 316 nuevas viviendas propuestas. El desarrollo de todos ellos se

remite a la redacción de Plan Parcial, estableciéndose en las correspondientes fichas como sistema de actuación el de compensación.

A continuación se resumen los principales parámetros urbanísticos de los sectores de suelo urbanizable propuestos:

CLASIFICAC.	ÁREA/SECTOR	USO	SUPERF.	DENS.	Nº VIV.	C.EDIFIC.	EDIF.	
			(M2)	(VIV./Ha.)	(UD.)	(M2C/M2S)	(M2C)	
URBANIZABLE SECTORIZADO	UR-9a	RESID.	15.799,00	18	28	0,4	6.319,60	
	UR-9b	RESID.	19.458,00	18	35	0,4	7.783,20	
	UR-10	RESID.	15.940,00	18	29	0,4	6.376,00	
	UR-11	RESID.	27.298,00	30	82	0,6	16.378,80	
	UR-12	TERCIAR.	59.847,00	4	24	0,6	35.908,20	
	UR-15	RESID.	11.252,00	18	20	0,4	4.500,80	
	UR-18	RESID.	43.285,00	18	78	0,4	17.314,00	
	UR-19	RESID.	11.324,00	18	20	0,4	4.529,60	
	UR.IND-3	IND.	19.287,00	0	0	0,8	15.429,60	
	UR.IND-5	IND.	62.089,00	0	0	0,8	49.671,20	
	UR.IND-6	IND.	208.922,00	0	0	0,6	125.353,20	
	UR.IND-7	IND.	226.519,00	0	0	0,6	135.911,40	
	UR.IND-8	IND.	177.568,00	0	0	0,6	106.540,80	
	UR.IND-9	IND.	30.680,00	0	0	0,6	18.408,00	
	UR.IND-10	IND.	90.662,00	0	0	0,6	54.397,20	
	TOTAL SUS USO RESIDENCIAL			144.356,00		292		63.202,00
	TOTAL SUS USO TERCIARIO			59.847,00		24		35.908,20
TOTAL SUS USO INDUSTRIAL			815.727,00		0		505.711,40	
TOTAL SUS			1.019.930,00		316		604.821,60	

Para todos los sectores previstos, los parámetros de ordenación incluidos en las correspondientes fichas se ajustan a las reglas y estándares de ordenación establecidos en el art. 17 de la LOUA.

C.4.2.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El Plan propone diez ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado, que en total suman una superficie de 1.354.522 m². Estos ámbitos se ubican colindantes al suelo urbanizable sectorizado previsto, con objeto de dar continuidad al núcleo urbano existente, o bien permitir futuras ampliaciones del polígono industrial previsto para el sector UR-IND.10.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, para dichos ámbito el PGOU establece:

- Usos Incompatibles:

En las correspondientes fichas urbanísticas se establecen los usos incompatibles para cada ámbito. Para los ámbitos URNS-1 al URNS-7, colindantes a suelos residenciales, se establece como uso incompatible el industrial; mientras que para los ámbitos URNS-8 al URNS-10 se establece como uso incompatible el residencial, por encontrarse contiguos a suelos industriales.

- Condiciones para proceder a su sectorización:

En el art. 243 de la Normativa Urbanística se establecen una serie de condiciones objetivas que deberán darse para poder proceder a la sectorización de dichos suelos. Asimismo, se aclara en dicho artículo que para proceder a la sectorización deberán cumplirse los estándares de crecimiento previstos en el POT.

- Criterios de disposición de los sistemas generales:

En la ficha urbanística del ámbito se establecen una serie de criterios objetivos que deberán tenerse en cuenta a la hora de ubicar los sistemas generales de áreas libres, equipamientos e infraestructuras.

A continuación se incluye un cuadro donde se indican la denominación y superficies de cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado propuestos:

CLASIFICAC.	DENOMINACIÓN	SUPERF.
		(M2)
URBANIZABLE NO SECTORIZADO	URNS-1	123.308
	URNS-2	64.123
	URNS-3	59.336
	URNS-4	52.024
	URNS-5	280.394
	URNS-6	157.471
	URNS-7	40.566
	URNS-8	114.526
	URNS-9	330.174
	URNS-10	132.600
TOTAL SUNS		1.354.522

C.4.3. Suelo no urbanizable.

La Normativa del Suelo No Urbanizable queda recogida en el Título IX del Tomo de Normativa Urbanística del PGOU. En cuanto a las categorías de Suelo No Urbanizable previstas, en el apartado 3.10 de la Memoria de Ordenación se justifica la inclusión de suelos en tres de las cuatro categorías que permite la LOUA en su art. 46.2:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Se incluyen en esta categoría las siguientes subcategorías:

- SNUP-VP: Constituido por los suelos sobre los que discurren Vías Pecuarias.

- SNU-DPH: Constituido por los suelos que forman parte del Dominio Público Hidráulico.

- RN y ZP: Constituido por la Reserva Natural de la Laguna de Fuente de Piedra, así como su zona de Protección.

- Suelo no urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística.

Constituido por los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, estableciéndose las siguientes subcategorías:

- CS-9: Constituido por los suelos catalogados por el PE-PMF como Complejo Serrano de Interés Ambiental "Sierra de Humilladero".

- HT-1: Constituido por los suelos catalogados por el PE-PMF como Zonas Húmedas "Laguna de Fuente de Piedra".

- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

El PGOU incluye en dicha categoría los terrenos no incluidos en ninguna de las categorías anteriores, y para las que considera que sería improcedente su transformación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad y racionalidad en el uso de los recursos y las condiciones estructurales del municipio.

No se incluye ningún suelo en la categoría de Hábitat Rural Diseminado prevista en el art. 46 de la LOUA.

Dentro del suelo urbanizable, y adscrito a la categoría que corresponda, también se incluyen una serie de sistemas generales tanto de comunicaciones (carreteras, ferrocarril y vías pecuarias), como de infraestructuras de servicio (captaciones, depósitos de abastecimiento, EDAR, ...).

A continuación se incluye un cuadro resumen donde se indican las superficies adscritas a cada una de las categorías anteriores:

CATEGORÍAS		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	%RESPECTO DEL TM
PROTEGIDO	POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	SNUP	58.633.124,75	64,46%
	POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	SNUP	381.188,00	0,42%
NATURAL O RURAL		SNU	27.759.224,86	30,52%
		SG	69.249,00	0,08%
TOTAL SNU			86.842.786,61	95,48%

C.5. Vivienda protegida.

Según el art. 10.1.A.b) de la LOUA, los PGOU establecerán en cada área o sector con uso residencial las reservas de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

En las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, el PGOU establece una reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida de un 30% de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos, cumpliéndose lo establecido al respecto en el art. 10.1.A.b) de la LOUA.

En cuanto al ámbito de suelo urbano no consolidado UE-7, no se establece reserva alguna de vivienda protegida dado que se encontraba clasificado como suelo urbano de actuación directa de uso residencial en las NN.SS. vigentes, y

cuenta con un Estudio de Detalle que lo desarrolla aprobado definitivamente el 29.6.2006.

Dado que el propio PGOU establece la ordenación por menorizada en los ámbitos de suelo urbanizable ordenado, en el art. 248.3 de la Normativa Urbanística se establecen los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, los cuales han sido informados favorablemente por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con fecha de 24/01/2011, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18.3.c de la LOUA.

A continuación se incluye un cuadro con la reserva de vivienda protegida que establece el PGOU para cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, así como de los de suelo urbanizable ordenado y sectorizado:

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
ÁREA/SECTOR	SUPERF. (m ²)	C.EDIFIC. (m ² t/m ² s)	EDIF. (m ² t)	Edif. Residencial total (m ² t)	Edif. Residencial VP (m ² t)	%VP respecto Edid. Res.
UE-2	6.719,00	0,40	2.687,60	2.687,60	806,00	30,00%
UE-5	5.698,00	0,15	854,70	854,70	256,41	30,00%
UE-15	2.115,00	0,32	676,80	676,80	203,04	30,00%
TOTAL	14.532,00		4.219,10	4.219,10	1.265,45	

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO						
ÁREA/SECTOR	SUPERF. (m ²)	C.EDIFIC. (m ² t/m ² s)	EDIF. (m ² t)	Edif. Residencial total (m ² t)	Edif. Residencial VP (m ² t)	%VP respecto Edid. Res.
URO-1	19.551,00	0,32	6.256,32	6.256,32	1.882,00	30,08%
URO-17a	95.583,00	0,4166	39.819,88	32.376,00	9.958,00	30,76%
TOTAL	115.134,00		46.076,20	38.632,32	11.840,00	

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
SECTOR	SUPERF. (M2)	C.EDIFIC. (M2C/M2S)	EDIF. (M2C)	Edif. Residencial total (m ² t)	Edif. Residencial VP (m ² t)	%VP respecto Edid. Res.
UR-9a	15.799,00	0,4	6.319,60	6.319,60	1.896,00	30,00%
UR-9b	19.458,00	0,4	7.783,20	7.783,20	2.335,00	30,00%
UR-10	15.940,00	0,4	6.376,00	6.376,00	1.913,00	30,00%
UR-11	27.298,00	0,6	16.378,80	16.378,80	4.914,00	30,00%
UR-12	59.847,00	0,6	35.908,20	5.386,23	1.616,00	30,00%
UR-15	11.252,00	0,4	4.500,80	4.500,80	1.350,00	30,00%
UR-18	43.285,00	0,4	17.314,00	13.851,20	4.155,00	30,00%
UR-19	11.324,00	0,4	4.529,60	4.529,60	1.359,00	30,00%
TOTAL	204.203,00		99.110,20	65.125,43	19.538,00	

RESERVA TOTAL DE VIVIENDA PROTEGIDA PREVISTA POR EL PGOU	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.265,45 m ² t
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	11.840,00 m ² t
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	19.538,00 m ² t
TOTAL	32.643,45 m²t

C.6. Sistemas generales.

El PGOU distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).
- Sistemas Generales de Áreas de Transición Acústica (SGAT).
- Sistema General Parque Arqueológico (SGPA).
- Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario (SGE).
- Sistemas Generales de Infraestructuras de Comunicación (SGV).
- Sistemas Generales de Infraestructuras de Servicios (SGI).

Para todos los sistemas generales cuyos suelos no se encuentran obtenidos, el PGOU establece como forma de obtención el de expropiación.

C.6.1. sistemas generales de áreas libres.

El PGOU propone cuatro sistemas generales de espacios libres, todos ellos en el núcleo urbano de Fuente de Piedra. En el cuadro siguiente se especifican todos y cada uno de los sistemas generales de áreas libres previstos en el PGOU, indicándose su superficie, clasificación y si están obtenidos:

SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASIFICACIÓN	OBTENCIÓN
SGAL-1	1.222,00	Urbano	Obtenido
SGAL-2	10.019,00	Urbano	Obtenido
SGAL-3	35.254,00	Urbaniz. no sectorizado	A obtener
SGAL-4	24.269,00	Urbanizable sectorizado	A obtener
TOTAL	70.764,00		

El SGAL-3 será programado al sectorizarse el suelo urbanizable no sectorizado, por lo que no es tenido en cuenta a la hora de calcular el estándar de sistema general de áreas libres.

Por tanto, únicamente son computados para el cálculo del ratio SGAL/hab los SGAL-1, SGAL-2 y SGAL-4, que suman una superficie de 35.510 m². De ello se deduce que se cumple el estándar mínimo entre 5 y 10 m² por habitante, de superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres establecido en el art. 10.1.A) c) c.1. de la LOUA, ya que de la superficie de SGAL computables (35.510 m²) y la población prevista por el PGOU (4.349 habitantes) resulta un ratio de 8,17 m² por habitante.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9.D de la LOUA, el PGOU justifica en el apartado 3.12 de su Memoria de Ordenación que queda garantizada la correspondencia y proporcionalidad entre usos lucrativos y los espacios libres públicos previstos, mejorando la relación existente.

C.6.2. Sistemas generales de áreas de transición acústica.

Se trata de áreas que por encontrarse en zonas de afectación de focos de ruido (autovía, carreteras y FF.CC), no cumplen con los límites máximos de ruido exigibles a los parques urbanos y zonas verdes de estancia, y por tanto no pueden ser incluidos como sistemas generales de espacios libres. El PGOU incluye las siguientes:

SISTEMAS GENERALES ÁREAS DE TRANSICIÓN ACÚSTICA			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASIFICACIÓN	OBTENCIÓN
SGAT-1	7.169,00	Urbano	Obtenido
SGAT-2	2.025,00	Urbano	Obtenido
SGAT-3	9.194,00	Urbano	A obtener
SGAT-4	3.597,00	Urbano	A obtener
SGAT-5	59.052,00	Urbaniz. no sectorizado	A obtener
SGAT-6	10.934,00	Urbaniz. no sectorizado	A obtener
TOTAL	91.971,00		

C.6.3. Sistema general Parque Arqueológico.

Se trata de una zona afectada en su mayor parte por el BIC "Necrópolis de la Noria", y para la que el PGOU hace referencia a que está destinada a la creación de un Parque Arqueológico. No se tiene constancia de si dicho espacio po-

drá ser destinado al de espacio libre público, puesto que de los estudios arqueológicos a realizar podría concluirse que las medidas de protección a adoptar impidan su destino a tal uso, por lo que tampoco se tiene en cuenta a la hora de calcular el estándar de sistema general de áreas libres por habitante.

SISTEMA GENERAL PARQUE ARQUEOLÓGICO			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASIFICACIÓN	OBTENCIÓN
SGPA-1	91.498,00	Urbanizable sectorizado	A obtener
TOTAL	91.498,00		

C.6.4. Sistemas generales de equipamiento comunitario.

El PGOU propone seis sistemas generales de equipamiento, todos ellos clasificados con la categoría de suelo ur-

bano consolidado. En el cuadro siguiente se especifican todos y cada uno de los sistemas generales de equipamientos previstos en el PGOU:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMENTOS				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASIFICACIÓN	USO	OBTENCIÓN
SGE-1	13.839,00	Urbano	Complejo deportivo	Obtenido
SGE-2	14.822,00	Urbano	Complejo deportivo	A obtener
SGE-3.1	4.966,00	Urbano	Cementerio	Obtenido
SGE-3.2	6.502,00	Urbano	Sin uso definido	A obtener
SGE-4	6.118,00	Urbano	Equipamiento escolar	Obtenido
SG-5	8.766,00	Urbano	Equipamiento ferroviario	Obtenido
TOTAL	55.015,00			

C.6.5. Sistema general de infraestructuras de comunicación.

El PGOU establece una serie de sistemas generales de infraestructuras de comunicación en suelo no urbanizable. La mayor parte de ellos existen en la actualidad, aunque se proponen dos nuevos tramos del sistema general viario, uno de ellos une las carreteras A-7280 con la MA-5406, y el otro permite el acceso a los sectores industriales ubicados en la zona de la Serafina.

A continuación se enumeran los sistemas generales de infraestructuras de comunicación planteados por el PGOU:

- SG-VP: Vías Pecuarias.

- Cañada Real de Sevilla a Antequera
- Cañada Real de Sevilla a Málaga
- Cañada Real de Sierra de Yeguas a Antequera
- Cordel de Santillán y Leiva
- Cordel de la Pasada de Párraga
- Vereda Vieja de Sevilla
- Realenga Perdida
- Realenga del Diablo Agachado
- Vereda de Antequera
- Vereda de Carratraca

- Vereda de Sierra de Yeguas a Antequera
- SG-CV: Carreteras.
- Red autonómica
 - A-92
 - A-7279
 - A-7280
- Red provincial
 - MA-6408
 - MA-5406
- Propuestas
 - SGv-1: Variante de la Realenga (conexión de la A-7280 con la MA-5406)
 - SGv-2: Vial de la zona industrial Norte
- SG-CFFCC: Ferrocarriles.
- Largo recorrido
- Alta velocidad
- Eje ferroviario transversal de Andalucía
- Variante línea Córdoba- Málaga

En el cuadro siguiente se indican las principales características de los nuevos sistemas generales de infraestructuras de comunicación propuestos por el PGOU:

SISTEMAS GENERALES VIARIOS				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASIFICACIÓN	USO	OBTENCIÓN
SGV-1	20.834,00	No Urbanizable	Variante La Realenga	A obtener
SGV-2	19.874,00	No Urbanizable	Vial Zona Industrial Norte	A obtener
TOTAL	40.708,00			

C.6.6. Sistema general de infraestructuras de servicio.

El PGOU propone como sistemas generales de infraestructuras de servicio una serie de elementos pertenecientes a las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, en concreto los siguientes:

- Red de abastecimiento:

- Captaciones
- Depósitos de agua
- Conducciones

- Red de saneamiento:

- EDAR
- Emisario
- Colectores
- Red de electricidad:
- Líneas aéreas
- Red de telecomunicaciones:
- Antenas

A continuación se indican las características de los principales sistemas generales de infraestructuras de servicio planteados por el PGOU:

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASIFICACIÓN	USO	OBTENCIÓN
SGL-Amp. Depósito La Sierra	650,00	No Urbanizable	Depósito abastecimiento	Obtenido
SGL-Depósito La Serafina	500,00	Urbanizable sectorizado	Depósito abastecimiento	A obtener
SGL-1	12.546,00	No Urbanizable	Depuradora	Obtenido
SGL-2	15.345,00	No Urbanizable	Depuradora	Obtenido
SGL-Edar Norte	2.000,00	Urbanizable sectorizado	Depuradora	A obtener
TOTAL	31.041,00			

C.7. Usos, densidades y edificabilidades globales.

En el art. 222 de la Normativa Urbanística, el PGOU establece los usos, densidades y edificabilidades globales tanto para las distintas zonas del suelo urbano consolidado como para los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

En cuanto al suelo urbanizable, se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para los distintos sectores en el art. 237 de la Normativa Urbanística.

En el plano o.2.4 de la documentación gráfica del PGOU también se recogen los usos, densidades y edificabilidades

globales establecidos tanto para las distintas zonas de suelo urbano como para los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

C.8. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

El Plan ha delimitado dieciséis áreas de reparto: seis para el suelo urbano no consolidado, tres para el suelo urbanizable ordenado y siete para el urbanizable sectorizado. La distribución de ámbitos por áreas de reparto es la siguiente:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
DENOMINACIÓN A.R.	ÁMBITOS	USO	APROVECHAM. MEDIO	SUPERFICIE	APROVECHAM. OBJETIVO	APROVECHAM. SUBJETIVO
AR-UE-2	UE-2	RESIDENCIAL	0,400	6.719,00	2.687,60	2.418,84
AR-UE-5	UE-5	RESIDENCIAL	0,150	5.698,00	854,70	769,23
AR-UE-7	UE-7	RESIDENCIAL	s/ ED	4.839,39	s/ ED	s/ ED
AR-UE-15	UE-15	RESIDENCIAL	0,320	2.115,00	676,80	609,12
AR1	UE-18	INDUSTRIAL	0,600	32.339,00	19.403,40	17.463,06
AR2	UE-20	INDUSTRIAL	0,500	194.039,00	97.019,50	87.317,55

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE							
CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN A.R.	ÁMBITOS	USO	APROVECHAM. MEDIO	SUPERFICIE	APROVECHAM. OBJETIVO	APROVECHAM. SUBJETIVO
URBANIZABLE ORDENADO	AR3	URO-1	RESIDENCIAL	0,320	19.551,00	6.256,32	5.630,69
	AR4	URO-17a	RESIDENCIAL	0,4166	95.583,00	39.819,88	35.837,89
	AR5	URO-IND-4	INDUSTRIAL	0,600	72.496,00	43.497,60	39.147,84
URBANIZABLE SECTORIZADO	AR6	UR-9a	RESIDENCIAL	0,400	73.773,00	29.509,20	26.558,28
		UR-9b					
		UR-10					
		UR-15					
		UR-19					
	AR7	UR-11	RESIDENCIAL	0,600	27.298,00	16.378,80	14.740,92
	AR8	UR-12	TERCIARIO	0,600	59.847,00	35.908,20	32.317,38
	AR9	UR-18	RESIDENCIAL	0,400	43.285,00	17.314,00	15.582,60
	AR10	UR-IND-3	INDUSTRIAL	0,800	81.376,00	65.100,80	58.590,72
		UR-IND-5					
	AR11	UR-IND-6	INDUSTRIAL	0,600	613.009,000	367.805,40	331.024,86
		UR-IND-7					
UR-IND-8							
AR12	UR-IND-9	INDUSTRIAL	0,600	121.342,000	72.805,20	65.524,68	
	UR-IND-10						

No existen sistemas generales adscritos a ningún área de reparto.

En cuanto a los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en suelo urbanizable, el PGOU justifica la existencia de diferencias superiores al 10% en base a la salvedad prevista en el artículo 60.c) de la LOUA, donde se establece que dichas diferencias podrán ser superiores al 10% cuando se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. De este modo, el PGOU justifica lo siguiente:

- En las áreas de reparto de diferente uso (residencial, industrial o terciario), las diferencias superiores al 10% entre los aprovechamientos medios quedan justificadas en razón de los usos previstos, ya que las características funcionales e infraestructurales son muy diferentes.

- Dentro de las áreas de reparto de uso residencial, existen diferencias superiores al 10% en las siguientes:

- AR3 (URO-1): Este sector ya estaba clasificado como urbanizable por las NN.SS. vigentes, encontrándose aprobado su planeamiento de desarrollo, por lo que el aprovechamiento que se establece es el correspondiente a los parámetros urbanísticos regulados por el planeamiento vigente.

- AR7 (UR-11): Este sector cuenta con unas cargas mayores en función de las medidas correctoras que tanto la urbanización como la edificación van a tener por las correspondientes servidumbres acústicas que le afectan, al encontrarse colindante a las vías del AVE.

Dentro de las áreas de reparto de uso industrial, existen diferencias superiores al 10% en el AR10 (UR-IND3, UR-IND5), justificándose en base a la complejidad de urbanización de los sectores que la integran del siguiente modo:

- UR-IND3: Este sector tiene una carga de urbanización muy superior a la del resto, tanto por las actuaciones que es necesario realizar para consolidar los terrenos que lindan con la antigua escombrera, como por la carga excesiva adicional del soterramiento de las líneas eléctricas que sobrevuelan su ámbito, en proporción a la superficie y aprovechamiento del sector respecto del resto del suelo industrial.

- UR-IND5: Este sector tiene una complejidad añadida que requiere un tratamiento diferenciado al existir preexistencias de usos potencialmente contaminantes, por existencias de balsas que es necesario eliminar. Debido a ello, las inversiones a realizar son muy superiores a las del resto de los sectores.

En relación a los coeficientes de homogenización, se ha optado por un coeficiente unitario para los distintos usos y tipologías edificatorias, incluido el de vivienda protegida, argumentando esta opción en que responde a valores reales de mercado.

C.9. Protección del patrimonio histórico.

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

Asimismo, incorpora el documento denominado Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, donde se realiza una catalo-

gación de bienes, describiendo el proceso selección, los criterios de valoración y justificando las distintas categorías y tipos que se determinan, así como su adscripción a la normativa prevista por el PGOU. El Catálogo incluye una ficha individual para cada elemento catalogado, donde se recogen una serie de datos identificativos del elemento a proteger así como el tipo de protección que le es de aplicación.

D. Normativa y ordenanzas municipales.

El capítulo de Normativa Urbanística se estructura en diez Títulos, cinco Disposiciones Transitorias y un Anejo de Legislación General.

En cuanto al tomo denominado Ordenanzas Municipales, se divide en los siguientes bloques:

- Ordenanza Municipal de Urbanización.
- Ordenanza Municipal de Edificación.
- Ordenanza Municipal de Caminos Rurales.

E. Gestión y ejecución del Plan.

Según el art. 10.3 de la LOUA los PGOU contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural y, según el art. 19.1.a)3.ª, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Por otra parte, el R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su art. 15.4 establece que:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El PGOU de Fuente de Piedra incluye en su Memoria un estudio económico-financiero que contiene la valoración del importe de las actuaciones de carácter estructural referidas a las infraestructuras básicas, a la red viaria y a las dotaciones así como la distribución de sus costes entre los distintos agentes que intervienen en la ejecución del Plan: iniciativa privada, Ayuntamiento y otras Administraciones Públicas. Asimismo, se aporta un anexo estadístico en el que se analiza la proyección de la inversión municipal hasta 2016.

En el citado estudio económico-financiero se incorpora además un apartado denominado “Memoria de sostenibilidad económica” en el que se realiza un análisis del mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, de acuerdo con lo establecido en el art. 15.4 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Por tanto, el Estudio Económico Financiero alcanza el contenido mínimo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento y R.D.L. 2/2008, de 20 de junio.

F. Conclusiones.

Del análisis realizado por este Servicio de Urbanismo del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra, se concluye que éste se ajusta tanto a la legislación urbanística como al planeamiento territorial en vigor.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de

diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra (Málaga), documento refundido aprobado provisionalmente el 11/07/2011.

2.º Notificar la resolución que se adopte al Ayuntamiento de Fuente de Piedra 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 Obras Públicas y Vivienda.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Málaga, 27 de julio de 2011. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Sección de Urbanismo. Fdo.: Enrique Benítez Palma.

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Objeto, ámbito territorial y vigencia del Plan General

Artículo 1. Objeto y Ámbito Territorial.

El presente PGOU establece la ordenación urbanística y la organización de la gestión de su ordenación que será de aplicación en la totalidad del término municipal de Fuente de Piedra.

Artículo 2. Vigencia.

1. El PGOU entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se proceda a su revisión, sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan.

2. El plazo de las previsiones programadas es de 12 años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de innovaciones o modificaciones derivadas de la aprobación definitiva de los diferentes planes de desarrollo y de su ejecución, pudiendo realizar un texto refundido para la clarificación de las disposiciones vigentes.

Artículo 3. Innovaciones del Plan General.

1. Las innovaciones sobre la ordenación establecida en este Plan General de Ordenación Urbanística se podrán realizar mediante dos procedimientos: revisión y modificación.

2. Las nuevas ordenaciones deberán justificar expresa y concretamente las mejoras que ésta suponga para la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, de las reglas y estándares de ordenación establecidos en la LOUA, de los establecidos en el POT y de los estándares y determinaciones de ordenación establecidas en este Plan General.

Artículo 4. Revisión.

1. Se entiende por revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural.

2. Procederá la revisión del PGOU, además de en los supuestos previstos en el apartado anterior, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autónoma o Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa el presente PGOU.

b) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio o cualquier otro planeamiento supramunicipal que afecte sustancialmente al término municipal y a las previsiones del PGOU, o que así lo exigiese expresamente.

c) La elección de un Modelo Territorial distinto.

d) La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico, demográfico, legales, etc. que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista

e) Cuando se haya ejecutado la urbanización del 70% de las Unidades o Sectores previstos y/o edificación de más del 50% de los citados ámbitos.

f) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del PGOU que den lugar a la alteración sustancial de la ordenación estructural.

g) Cuando por no haberse ejecutado en plazo los elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, se hubiere retrasado notoriamente el cumplimiento de sus previsiones, dificultándose o imposibilitándose de hecho la consecución de sus objetivos.

h) Cuando hayan transcurrido más de veinticinco años de su vigencia.

3. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio o aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En el expediente de la Revisión Parcial debe justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de este ámbito.

Artículo 5. Modificación.

1. Se entiende por modificación del PGOU toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo anterior, y en general, las que pueden aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo.

2. Será posible la modificación del presente PGOU en los siguientes supuestos:

a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no supongan la alteración sustancial de su ordenación estructural.

b) Cambios en la calificación del suelo.

c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el PGOU, que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

d) La aparición de usos no previstos que afecten al destino del suelo.

3. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido agregado al de anteriores modificaciones suponga una revisión parcial o total del mismo.

4. No se considerarán modificaciones del PGOU:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en las presentes Normas para cada clase de suelo.

b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en los procedimientos de delimitación de unidades de ejecución a efecto de gestión para adecuarlo a la realidad física o jurídica del terreno siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase ni incremento proporcional de la edificabilidad, no pudiendo conllevar alteraciones en la clasificación del suelo.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como las que tengan por objeto la regulación de la ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En ningún caso se podrá, alterar los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos.

e) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas como consecuencia de la modificación de la legislación sectorial.

f) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

g) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a cabo de conformidad con la legislación aplicable.

h) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de los sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística, siempre que no alteren la clasificación o la calificación en que se encuentren incluidos los terrenos.

i) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquéllas.

j) Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa a través de los Planes Parciales o Especiales.

k) Modificaciones de los elementos integrantes del sistema de infraestructuras de servicio y sistemas técnicos propuestos por este PGOU, que no tienen el carácter de estructural y cuya definición requiera un proyecto técnico posterior, siempre que no afecte al esquema de funcionamiento ni a la coherencia del modelo territorial propuesto. A estos efectos, se consideran estructurales los sistemas generales SG-EDAR, la cota topográfica de los depósitos, los sistemas generales técnicos de gestión de residuos así como para todos los sistemas generales de infraestructuras las determinaciones de emplazamiento, organización y tratamiento.

l) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

5. La Modificación del Plan General se producirá con el grado de definición documental y determinaciones del pre-

sente PGOU y deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan, si bien, deberán justificar que supone una mejora de la ordenación pormenorizada, que respeta la ordenación estructural, no afectando a la funcionalidad del sector o la ordenación de los elementos del entorno.

7. La competencia para la formulación de modificaciones del planeamiento general, salvo los supuestos legalmente establecidos son del Ayuntamiento. No obstante, los particulares podrán formular solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de legalidad como de oportunidad.

Artículo 6. Interpretación.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Fuente de Piedra en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a las leyes vigentes.

2. La documentación del presente PGOU, tanto gráfica como escrita, se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicadas.

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Normativa Urbanística, prevalecerá con carácter general esto último, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento y especialmente de la Memoria el espíritu y la finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimentan mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica. La solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta.

3. No obstante lo anterior, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución, Sectores de Suelo Urbanizable y de Régimen Transitorio y, en general, de cuantos ámbitos delimite el PGOU son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a escala 1:1.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el planeamiento de desarrollo podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria (planos topográficos) al que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, la densidad y proporcionalmente las cesiones que correspondan.

Artículo 7. Vinculación y Obligatoriedad del PGOU.

1. La aprobación del presente Plan General, así como la del resto de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las

instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 8. Publicidad del Planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como finalidades garantizar la participación de todos los ciudadanos en la formación de la ciudad, en los términos previstos en el artº 6 de la LOUA y facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Informes Urbanísticos.
- c) Cédulas urbanísticas.
- d) Consultas previas.

2. De conformidad con lo establecido en el art.º 40.1 de la LOUA, a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados.

3. Se facilitará el acceso y el conocimiento del contenido del Plan General e instrumentos que lo desarrollen por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

CAPÍTULO 2

El modelo territorial del PGOU

Artículo 9. Objetivos y Estrategias.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra es el instrumento que establece la ordenación integral del territorio municipal, definiendo los elementos básicos de la estructura general y orgánica y la clasificación del suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a sus distintas categorías, delimitando, directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y subsuelo y concretando los deberes que condicionan el la efectividad y el ejercicio legítimo de dichos derechos.

2. En el marco del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el objetivo del Plan General es el de conseguir la integración del término municipal y sus núcleos urbanos en el sistema estructural y funcional definido para la Comunidad Autónoma. El PGOU adopta las determinaciones necesarias para adaptar la estructura urbanística del municipio al proyecto territorial general en relación con los referentes básicos del modelo andaluz: Sistema de Ciudades, Esquema Básico de Articulación Regional y los Dominios y Unidades Territoriales.

Los fines y estrategias del presente Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística son principalmente:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos de población y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.

- Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.

- Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.
- La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
- Fijación de las condiciones de ejecución y en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen de la actividad urbanística.

Artículo 10. Carácter de las determinaciones del PGOU.

1. El Plan General establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal mediante las determinaciones contenidas en las presentes normas que definen y concretan el modelo territorial adoptado, las cuales se dividen en determinaciones de carácter estructural, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Las determinaciones estructurales y las pormenorizadas preceptivas no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 11. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del municipio

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de ordenación estructural, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. La ordenación estructural del municipio está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.
3. A estos efectos, forman parte de la ordenación estructural del PGOU las determinaciones afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de la LOUA:
 - a) Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
Suelo Urbano	Consolidado
	No consolidado
Suelo Urbanizable	Ordenado
	Sectorizado
	No Sectorizado
Suelo No Urbanizable	De especial protección por legislación específica
	De especial protección por planificación territorial o urbanística
	Carácter rural o natural

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural.

- b) Las relativas a garantizar las reservas de terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad re-

sidencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida, y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

c) Las que identifican los terrenos calificados como Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. Se consideran sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que constituyen la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural.

d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano y urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural y en los artículos correspondientes de las presentes normas.

e) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

f) Las referidas a las áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.

g) Las relativas a la preservación de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

i) La normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado así como las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.

A estos efectos, las determinaciones derivadas de la legislación sectorial o la planificación territorial que tengan carácter de Norma se consideran determinaciones estructurales en el presente Plan General. El resto de las determinaciones derivadas de la citada legislación o planificación territorial tendrán el carácter de pormenorizadas salvo que expresamente se indique en el PGOU mediante su inclusión en los Planos de Ordenación Estructural.

Como medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos se regulan los siguientes parámetros:

- Separación a linderos
- Ocupación
- Parcela mínima

j) Aquellas que establecen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Artículo 12. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada del municipio.

1. La ordenación pormenorizada del municipio está constituida por las determinaciones que no estén expresamente recogidas con el carácter de estructurales en el presente Plan General y tienen por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la ordenación detallada de los mismos.

2. Pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva las siguientes:

a) En el suelo urbano consolidado, las precisas que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b) En el suelo urbano no consolidado la delimitación de las áreas de reforma interior o sectores que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales la delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento medio definidos para éstas en el presente Plan General, así como las previsiones de programación y gestión.

c) En el suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y gestión.

d) En el suelo urbanizable no sectorizado las determinaciones respecto a esta clase de suelo que no se recogen con carácter de estructurales en el presente PGOU.

e) En el suelo no urbanizable la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no haya de tener el carácter de estructural.

f) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

g) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

2. Pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa las determinaciones pormenorizadas que no estén incluidas como preceptivas.

Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan General serán indicativas para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, salvo que se establezcan expresamente como vinculantes, incorporándolas como uno de los criterios y objetivos de la ordenación: las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios no vinculantes grafiados pueden ser alterados tras justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del área o sector.

Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado serán de aplicación directa y vinculante, salvo que se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial no previsto, que tenga por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida, previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

CAPÍTULO 3

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y su ejecución

Sección 1.ª Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Artículo 13. Iniciativa de su redacción.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Fuente de Piedra, de otras administraciones públicas competentes, o mediante iniciativa particular.

En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado por el Ayuntamiento, además del control de la legalidad, éste habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a los criterios y determinaciones del Plan sobre la ordenación pormenorizada, con el objeto de satisfacer el interés general.

Cada instrumento de desarrollo, así como los instrumentos de gestión y los proyectos de urbanización que sean presentados para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático, compatible con el sistema utilizado por el Ayuntamiento.

Artículo 14. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

1. El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario y de acuerdo con las determinaciones de las presentes normas urbanísticas para cada clase de suelo en los términos previstos anteriormente mediante la formulación de Planes de Sectorización, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. El contenido y tramitación de dichos instrumentos de planeamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

3. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias conforme a la legislación urbanística y el presente plan deberán contemplar las siguientes:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral.

b) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

c) Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación.

d) Compromisos para la conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en tanto no sean recibidos por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas.

e) Medios económicos para llevar a cabo la actuación, conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Artículo 15. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable ordenado en el presente PGOU, podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle.

2. El Suelo clasificado por el PGOU como Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior o en los casos en los que expresamente se prevea en el presente PGOU procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

3. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente PGOU se desarrollarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 16. Estudio de Impacto Ambiental en la ejecución del planeamiento.

1. Cualquier instrumento de planeamiento sometido a evaluación ambiental de acuerdo con la legislación vigente deberá integrar en el mismo un estudio de impacto ambiental.

2. Las medidas ambientales de corrección y protección contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU deberán figurar en las condiciones técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento a las que sean aplicables, incluyéndose su correspondiente partida presupuestaria en el Plan o Proyecto.

Artículo 17. Planeamiento de desarrollo redactado a iniciativa particular.

1. Además de las determinaciones reguladas por la legislación urbanística, el planeamiento de desarrollo deberá recoger:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, especificando nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados e incorporándolo a la correspondiente documentación gráfica.

b) Modo de ejecución y conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento.

c) Medios económicos para llevar a cabo la actuación y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

d) En su caso, el cumplimiento de los compromisos adquiridos por la suscripción de convenios urbanísticos.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, por el importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica del plan. Tal garantía podrá ser revisada y actualizada y será acumulable a la prevista en la LOUA cuando se actúe por compensación.

Artículo 18. Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías.

Conforme a las determinaciones previstas en la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución, en la Unidad de Ejecución o en el Sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación, para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General, con respeto al aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación.

A dichos efectos redistributivos internos, los citados instrumentos de planeamiento establecerán los siguientes coeficientes de ponderación:

a) Coeficiente comprensivo del valor de cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en relación con los demás.

b) Coeficiente representativo de las diferencias de ubicación y características urbanísticas, si las hubiera.

c) Coeficiente corrector de compensación de aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social

El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total resultante del PGOU.

Artículo 19. Criterios de ordenación del Planeamiento de desarrollo.

Cada una de las unidades de planeamiento del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros que se establecen en cada ficha urbanística recogida en Las Normas Particulares para el Suelo Urbano y Urbanizable, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos, siguiendo las siguientes directrices:

1. La situación de los equipamientos se establecerá garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbana.

2. Los elementos más significativos del medio (agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidráulico de interés...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, garantizándose, en todo caso, la no ocupación del dominio público hidráulico.

3. El sistema de espacios libres se ubicará garantizando una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios.

4. En los sectores del suelo urbano consolidado y urbanizable sectorizado, los viales secundarios estructurantes seña-

lados en los planos ordenación son indicativos de su función, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su intención de conexión, respetando en todo caso las especificaciones de cada ficha urbanística.

5. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos, y otros elementos geomorfológicos relevantes e intentando conectar con los viales existentes en las zonas colindantes.

6. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística.

Sección 2.ª Gestión del planeamiento

Artículo 20. Modos de gestión.

1. La ejecución del planeamiento más específico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se desarrollará mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución o sectores delimitados conforme a lo establecido por la legislación urbanística de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. Cuando el presente PGOU no delimite unidades de ejecución en suelo urbano consolidado, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, en los términos previstos en la legislación urbanística y la legislación de régimen local.

Artículo 21. Actuaciones por Unidades de Ejecución. Sistemas de Actuación.

1. Para cada unidad de ejecución en suelo urbano o sector de suelo urbanizable se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución que podrá ser un sistema de actuación público, Expropiación o Cooperación o un sistema privado, Compensación rigiéndose éstos por lo dispuesto en el Título IV de la LOUA.

2. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en el presente PGOU que ha tenido en cuenta para su elección las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión, los medios económico-financieros de la Administración y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

3. De no contenerse en el PGOU, el sistema de actuación se establecerá al delimitarse la unidad de ejecución si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación y la forma de gestión de éste con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados.

Sección 3.ª Proyectos de urbanización

Artículo 22. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la LOUA.

3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad.

A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos de la legislación sobre accesibilidad.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obra.

5. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de acuerdo con el procedimiento previsto en las Ordenanzas de Urbanización.

Sección 4.ª Actuaciones sujetas a licencia

Artículo 23. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que se lleven a cabo en el término municipal en los términos previstos en el Título VI de la LOUA.

2. La solicitud de licencia deberá ser presentada dentro de los tres años siguientes a la adquisición por la parcela de la condición de solar. Dicha solicitud deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.

b) Situación de la finca y definición suficiente de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar.

c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

3. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar, que deberá estar integrado por:

a.1. Memoria en la que se defina suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo con la precisión y alcance suficiente para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia y en la que se justifique el cumplimiento de la normativa específica que le sea de aplicación, como la legislación contra incendios, sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica o la normativa de telecomunicaciones entre otras.

a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo no requieran por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

a.5. Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.

b) Licencia municipal de apertura cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.

c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el

acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como no urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

No obstante, cuando se trate de actuaciones de interés público vinculadas a la generación y evacuación de energía eléctrica mediante energía renovable de potencia instalada superior a los 10 MW esta aprobación será sustituida por la emisión de informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En todo caso, la solicitud de la licencia deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación o la emisión del citado informe

e) Los demás documentos que, según la índole de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo, se estimen necesarios.

4. La documentación a la que se refiere el apartado anterior no será exigible a los actos de construcción, edificación o instalación que no afecten a la estructura y, en general, a la seguridad de los edificios e instalaciones, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 24. Licencia de parcelación.

1. Además de lo previsto con carácter general, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.

c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.

d) Plano de Información a la misma escala.

e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, podrá concederse simultáneamente con la entrada en vigor de los Planes Parciales de Ordenación y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como con la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 25. Licencia de obras de urbanización.

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

CAPÍTULO 4

Intervención pública en el mercado de suelo y vivienda. Disposiciones generales

Sección 1.ª Patrimonio Público de Suelo

Artículo 26. Finalidad y destino.

1. La finalidad del Patrimonio Público de Suelo (PPS) es crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la

ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. El Patrimonio Público de Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio municipal y los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del mismo deberán aplicarse a la conservación administración y ampliación de dicho patrimonio, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable o a los usos propios de su destino.

3. Los terrenos y construcciones que integren el PPS deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, en suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a usos declarados de interés público o a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando sea conveniente para la ejecución de éste en los términos establecidos en la LOUA.

4. Los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del PPS, se destinarán con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública pudiendo adscribirse, asimismo, a cualquiera de los destinos previstos en la LOUA.

A estos efectos, los ingresos y recursos que se destinen a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el presente planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, no podrán ser superiores al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio municipal de suelo.

Se considerarán zonas degradadas en el presente Plan General aquellas zonas del casco urbano que requieran obras de urbanización o aumento o mejora de dotaciones públicas.

Artículo 27. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Público de Suelo.

El Patrimonio Público de Suelo lo constituyen todos aquellos terrenos, construcciones e ingresos que, de acuerdo con el Título III de la LOUA, deban integrarse en el mismo.

Artículo 28. Reservas de terrenos y su incorporación al proceso urbanizador.

1. Podrán delimitarse reservas de terrenos para la constitución o ampliación del Patrimonio Público de Suelo.

2. Dicha delimitación comporta:

a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos en los términos previstos en la LOUA.

b) En suelo urbano o urbanizable sectorizado, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la unidad de ejecución o sector por expropiación.

c) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las mencionadas reservas a los derechos de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento.

3. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en las reservas requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del presente Plan General.

Artículo 29. Disposición sobre los bienes del patrimonio público de suelo

1. Los bienes del patrimonio municipal de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley de Contratos de las Administraciones

Públicas, salvo el de adjudicación directa y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 2.ª Derecho de superficie

Artículo 30. Derecho de superficie

1. El derecho de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. El Ayuntamiento y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del Patrimonio Público de Suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

3. La concesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos, siendo su régimen jurídico el establecido en la legislación estatal.

4. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

Sección 3.ª Derechos de tanteo y retracto

Artículo 31. Delimitación de Áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar el patrimonio municipal de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por dicha Entidad Local en los términos establecidos en la LOUA.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

4. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 32. Notificación de transmisión.

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo anterior deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo está constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a estos efectos.

Artículo 33. Ejercicio del retracto.

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 34. Transmisiones sin notificación previa.

No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las citadas notificaciones.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

Sección 4.ª Garantía de suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 35. Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

1. En las fichas urbanísticas de cada área o sector con uso residencial, se establece el porcentaje de la edificabilidad residencial correspondiente a la reserva de los terrenos de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

a) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

b) Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y

precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

3. Se establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 1.

4. En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas.

5. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establezca la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 36. Objetivos generales de las Normas de Protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU de Fuente de Piedra, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar y concretar las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental o derivadas del procedimiento de prevención y control ambiental.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida del territorio, así como de aquéllos valores de su patrimonio histórico, que desde la escala local esté motivada su preservación.

CAPÍTULO 1

Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público

Artículo 37. Régimen de Protección y Servidumbres de los Bienes de Dominio Público.

Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo sobre el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público recogen la regulación de la legislación sectorial sobre la materia.

Por ello, cualquier modificación que se produzca en dicha normativa sectorial sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 38. Dominio Público Hidráulico.

1. Constituyen el dominio público hidráulico con las salvedades establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas siempre que no atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

2. En las márgenes de los cauces se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y 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 los términos establecidos en la legislación de aguas.

3. El Plan General delimita en los ámbitos de actuación, en una primera aproximación y con carácter cautelar, la zona de dominio público hidráulico, considerada como suelo no urbanizable de especial protección, y por tanto fuera del cómputo de las áreas y sectores.

Los sectores de planeamiento en suelo urbano y urbanizable deberán aportar posteriormente, con carácter previo a su desarrollo, un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, que deberá ser informado por la Agencia Andaluza del Agua.

Artículo 39. Dominio Público Forestal.

1. Constituyen el dominio público forestal aquellos montes públicos que hayan sido afectados a un servicio público o que lo sean por aplicación de una norma del Estado.

Los montes de dominio público tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

En el término municipal de Fuente de Piedra constituyen esta categoría de protección los Montes Públicos catalogados que a continuación se relacionan, y que se grafian en el plano de clasificación del término municipal.

- MA-10049 Sierra de Humilladero
- MA-10035 Cerro del Palo I y II
- MA-10064 Los Eucaliptos o el Laguneto
- MA-10050 Laguna de Fuente de Piedra

Los límites de los montes públicos no deslindados serán los establecidos por el presente planeamiento urbanístico. No obstante, con la aprobación definitiva del deslinde administrativo por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma se entenderá que la delimitación que en el mismo se establezca sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

2. De acuerdo con la legislación vigente se establece una Zona de Influencia Forestal constituida por una franja circundante de los terrenos forestales de 400 metros de anchura.

Asimismo, se establece una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros en el núcleo de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

3. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los

principios definidos en la legislación forestal de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

4. El uso público de estos terrenos forestales será preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas.

A estos efectos, se establecen como previstas y permitidas las siguientes actuaciones en los términos previstos en el Reglamento Forestal de Andalucía:

a) Parques forestales: constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios a tal fin.

b) Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

c) Zonas de acampada: En las que se autoriza la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

d) Aulas de la naturaleza: Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.

e) Senderos: Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

5. La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas en dichos terrenos requerirá, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal de obras, la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

6. Las áreas incendiadas del término municipal deberán mantener su calificación como terreno forestal, al menos, durante 30 años.

La Consejería competente en materia forestal señalará las normas de uso y aprovechamientos aplicables a estos terrenos así como las medidas a adoptar a la vista del Plan de Restauración que los propietarios de terrenos forestales incendiados deberán elaborar de acuerdo con la legislación en materia forestal, debiendo ser autorizada por la citada Consejería cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados suelos.

En el término municipal de Fuente de Piedra existen las siguientes áreas incendiadas.

INFORMES DE INCENDIOS OCURRIDOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE FUENTE DE PIEDRA

Datos entre 1991 y el día de hoy

TERMINO MUNICIPAL	PARAJE	COORDENADAS UTM		INICIO		SUPERFICIE FORESTAL			SUP. NO FORESTAL		
		X	Y	FECHA	HORA	ARBOLADA	MATORRAL	PASTO	TOTAL	AGRICOLA	URBANA
FUENTE DE PIEDRA											
	LA LAGUNA			06/07/1992	14:30	0,00	0,00	1,000	1,00	0,000	0,000
	LAGUNA DE FUENTE DE PIEDRA			04/07/1993	1:15	0,00	0,00	0,000	0,00	5,000	0,000
	LOS CORTIJILLOS			19/07/1994	12:00	0,00	3,00	0,000	3,00	0,000	0,000
	COLONIA SANTA ANA			12/07/2001	15:30	0,00	0,00	1,500	1,50	0,000	0,000
	CORTIJO HERRIZA			16/09/2001	18:54	0,00	0,00	0,000	0,00	0,500	0,000
	MOLINO DE VIENTO	341683	4110622	18/08/2004	18:30	0,00	0,00	0,000	0,00	0,200	0,000
	ARROYO DEL ABUELO	343702	4108961	19/09/2004	19:38	0,00	0,00	0,000	0,00	0,400	0,000
	CORTIJO LA HERRIZA	346238	4105647	02/07/2007	20:35	0,00	0,00	0,000	0,00	2,000	0,000
	EL PUENTE DE LA ESTACION	341049	411089	12/07/2007	14:55	0,00	0,00	0,000	0,00	2,500	0,000
Numero de Incendios: 9											
TOTAL						0,00	3,00	2,500	5,50	10,600	0,000

Artículo 40. Dominio Público de Vías Pecuarias.

1. Constituyen dominio público las vías pecuarias deslindadas que transcurren por el término municipal.

2. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la normativa sectorial, para lo que se requerirá la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Por el término municipal de Fuente de Piedra discurren las siguientes Vías Pecuarias:

Artículo 41. Dominio Público de Carreteras.

1. En las carreteras de Andalucía constituye Zona de Dominio Público adyacente a las carreteras una franja de terreno de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. Asimismo, constituye Zona de Dominio Público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras una franja de terreno de ocho metros de anchura medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.

Como limitaciones a la propiedad se establecen las siguientes:

1.1. Zona de Servidumbre Legal: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

1.2. Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

1.3. Zona de no edificación: dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa, no pudiéndose otorgar autorizaciones y licencias administrativas sin que previamente se haya obtenido la misma.

Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera. En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de la red de carreteras de Andalucía

CARRETERAS EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE FUENTE DE PIEDRA		
Denominación	Código	Red
De Sevilla a Almería por Granada	A-92	Autonómica
De Sierra de Yeguas a Fuente de Piedra	A-7279	Autonómica
De A-92 a Fuente de Piedra por Mollina	A-7280	Autonómica
De Fuente de Piedra a Los Carvajales	MA-6408	Provincial
De Humilladero a A-384	MA-5406	Provincial

Artículo 42. Dominio Público Ferroviario.

1. Constituyen el dominio público ferroviario aquellos terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. En suelo clasificado como urbano consolidado la distancia será de 5 metros.

2. Se establece una zona de protección de la línea ferroviaria consistente en una franja de terreno a ambos lados de la misma delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. En suelo clasificado como urbano consolidado la distancia será de 8 metros.

3. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación situada a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En los tramos que discurren por zonas urbanas la línea límite de edificación queda establecida en una distancia de 20 metros.

4. Los instrumentos de desarrollo del presente PGOU cuyo ámbito esté afectado por el dominio público ferroviario deberán señalar en todos los planos y en la correspondiente normativa, las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril establecidas en la legislación vigente, debiendo solicitarse, en su caso, al ADIF las autorizaciones que sean precisas de acuerdo con la citada normativa sectorial.

5. En las zonas de dominio público y de protección, con carácter previo a la solicitud de la licencia urbanística, será necesaria la obtención de autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), para la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación fija o provisional, el cambio de uso de las mismas o la plantación o tala de árboles.

6. A ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Dichas obras requerirán, igualmente, la previa autorización del ADIF.

7. Por el término municipal de Fuente de Piedra discurren los siguientes tramos ferroviarios:

Línea de ferrocarril convencional Sevilla-Antequera y Córdoba-Málaga (estatal).

Línea de alta velocidad Córdoba-Málaga (estatal).

Eje Ferroviario Transversal de Andalucía (autonómica).

Artículo 43. Dominio Público Radioeléctrico.

1. Definición. Se considera dominio público radioeléctrico el espacio por el que pueden propagarse las ondas radioeléctricas.

2. De acuerdo con la legislación sectorial vigente se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público radioeléctrico que habrán de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico de desarrollo:

a) A la altura máxima de los edificios. Para distancias inferiores a 1.000 metros, desde el punto de ubicación de la estación radioeléctrica a proteger, el ángulo que forme, sobre la horizontal, la dirección de observación del punto más elevado de un edificio, desde la parte superior de las antenas receptoras de menor altura de la estación, será como máximo de 3 grados.

b) A la distancia mínima a la que podrán ubicarse industrias e instalaciones eléctricas de alta tensión y líneas férreas electrificadas.-La máxima limitación exigible de separación entre una industria o una línea de alta tensión o una línea férrea

electrificada y cualquiera de las antenas receptoras de la estación a proteger será de 1.000 metros.

CAPÍTULO 2

Régimen de Protección y Servidumbres derivadas de las grandes infraestructuras

Artículo 44. Instalaciones de telefonía móvil.

1. No estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en los siguientes espacios:

a) Los edificios catalogados y bienes protegidos por el presente PGOU y sus áreas de protección.

b) En un entorno de 100 metros de los espacios considerados sensibles: guarderías, centros educativos, centros de salud, hospitales, parques públicos y residencias o centros geriátricos.

2. En los lugares permitidos, las instalaciones utilizarán materiales constructivos y colores que limiten su impacto visual debiendo tener en cuenta los siguientes criterios:

a) La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.

b) En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán, siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.

c) De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.

CAPÍTULO 3

Medidas de protección del Medio Natural

Artículo 45. Ámbito de Aplicación.

1. Con carácter general, en el término municipal no se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes,

programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad que puedan ocasionar la destrucción o deterioro del medio ambiente y la calidad de vida sin la corrección ambiental oportuna.

2. A tal efecto, la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier actuación comprendida en los Anexos de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o normativa que la sustituya, deberá ir acompañada de la correspondiente autorización ambiental otorgada por el órgano ambiental competente.

3. No obstante lo anterior, se regulan a continuación una serie de medidas encaminadas a garantizar la calidad ambiental del término municipal que serán de obligado cumplimiento debiendo, en todo caso, justificarse la adecuación de la actuación a la legislación ambiental vigente.

Artículo 46. Protección del Patrimonio Natural-Red Natura 2000.

1. La Red Ecológica Europea Natura 2000 está compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria, hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación, dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves.

Los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000.

La lista de los Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Biogeográfica Mediterránea fue aprobada por Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas de 19 de julio de 2006, publicándose en el Diario Oficial de la Unión Europea de 21 de septiembre de 2006. Dicha lista sitúa en el término municipal de Fuente de Piedra el LIC "Laguna de Fuente de Piedra (ES 6170015).

Estos espacios gozan del régimen de protección preventiva de la Ley 42/2007 que tiene por objeto garantizar que no exista una merma del estado de conservación de sus hábitat y especies hasta el momento de su declaración formal por la Comunidad Autónoma. Por tanto, cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados Lugares de Importancia Comunitaria deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

Por otro lado, en el término municipal de Fuente de Piedra se encuentran los siguientes hábitats naturales de interés comunitario, incluidos dentro del Anexo I de la Ley 42/2007.

GRUPO	SUBGRUPO	HÁBITAT	CÓDIGO	PRIORITARIO
Hábitats costeros y vegetaciones halofíticas	Aguas marinas y medios de marea	Lagunas costeras	1150	Sí
Hábitats costeros y vegetaciones halofíticas	Marismas y pastizales salinos atlánticos y continentales	Vegetación anual pionera con Salicornia y otras especies de zonas fangosas o arenosas	1310	
Hábitats costeros y vegetaciones halofíticas	Marismas y pastizales salinos mediterráneos y termoatlánticos	Pastizales salinos mediterráneos (Juncetalia maritimi)	1410	
Hábitats costeros y vegetaciones halofíticas	Marismas y pastizales salinos mediterráneos y termoatlánticos	Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Sarcocornetea fruticosae)	1420	
Hábitats costeros y vegetaciones halofíticas	Estepas continentales halófilas y gipsófilas	Estepas salinas mediterráneas (Limonietaia)	1510	Sí
Hábitats de agua dulce	Aguas estancadas	Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de Chara spp.	3140	
Matorrales esclerófilos	Matorrales arborescentes mediterráneos	Matorrales arborescentes de Juniperus spp.	5210	
Matorrales esclerófilos	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: matorrales y tomillares (Anthyllidetalia terniflorae, Saturejo-Corydorthymion)	5334	
Bosques	Bosques mediterráneos caducifolios	Arbustadas, tarayales y espinales ribereños (Nerio-Tamaricetea, Securinegion tinctoriae)	92D0	

2. Para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

3. Los límites de estos espacios que se grafian en el presente planeamiento urbanístico son los recogidos en la lista aprobada por la Comunidad Europea. No obstante, con la aprobación por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de un Plan de Ordenación de dichos espacios o figura equivalente se entenderá que la delimitación de los LIC que en la misma se establezca así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 47. Protección de la Calidad del Aire.

1. Toda actuación que altere los niveles de calidad del aire establecidos en la legislación vigente deberá justificar en la solicitud de licencia la adopción de las medidas necesarias para garantizar los parámetros fijados en la citada normativa sectorial.

A estos efectos, y sin perjuicio de las demás autorizaciones y licencias exigibles la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones potencialmente contaminadoras de la atmósfera recogidas como tales en la legislación sobre calidad del aire quedan sometidas a procedimiento de autorización administrativa de la Comunidad Autónoma.

2. Se prestará especial atención a las condiciones climatológicas de la zona, considerándose el régimen de vientos.

3. Una vez proceda el Ayuntamiento a la declaración de las Áreas de Sensibilidad Acústica del municipio, la delimitación se entenderá automáticamente incorporada al presente PGOU, sin necesidad de proceder a su modificación, salvo las adaptaciones que sea necesario realizar, siéndoles de aplicación a las mismas los niveles acústicos previstos en la legislación sectorial vigente.

Artículo 48. Protección de los recursos hídricos.

1. Cualquier actuación que se lleve a cabo en el término municipal no deberá incidir negativamente sobre la calidad y la cantidad de las aguas debiendo justificarse, en la solicitud de licencia, el cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

2. Quedan prohibidas aquéllas actividades que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales o el empleo de instalaciones que faciliten la absorción de dichas aguas por el terreno.

3. La solicitud de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso, actividad, instalación, construcción u obra deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria.

4. 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 superficiales y subterráneas. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a los parámetros de calidad establecidos por la normativa sectorial vigente.

En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de instalaciones que garanticen el cumplimiento de unas Ordenanzas de vertido, propias o adaptadas a las Muni-

cipales, en las cuales se contemple el pretratamiento de cada vertido particular, si es necesario, para su incorporación a la red municipal.

5. No podrán autorizarse instalaciones de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado sin la previa cumplimentación de las condiciones señaladas en la legislación vigente.

6. Quedan sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones procedentes, las perforaciones para captación de aguas subterráneas y el uso del caudal que se obtenga.

7. Las riberas de los cauces públicos que discurran por suelos urbanos y urbanizables se destinarán preferentemente a zonas libres, de uso y dominio público.

Artículo 49. Protección del Relieve.

Cualquier actuación urbanizadora o edificatoria deberá adaptarse en lo posible a las formas del relieve natural del terreno debiéndose restituir los movimientos de tierra provocados en su ejecución.

A estos efectos, se procurará que la edificación se concentre espacialmente, ocupando las laderas más favorables por su pendiente y se intentará liberar el suelo de las crestas con el fin de mantener la línea de horizonte sin edificar.

Artículo 50. Protección de la Geología y la Geomorfología.

1. Se protegen en el presente plan general los lugares de Interés Geológico, entendiéndose por tales aquellas áreas o zonas, puntuales o extensas, que muestran una o varias características consideradas de importancia. El tipo de interés puede ser científico, cultural, educativo o turístico y puede estar representado por formaciones, estructuras y formas de terreno.

2. De acuerdo con lo previsto en la legislación ambiental vigente en Andalucía, no se permitirán depósitos en superficie de ningún tipo de residuo urbano ni asimilable a urbano que no esté contemplado en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el Plan Provincial de residuos urbanos, en el Plan Director Provincial de residuos específicos de escombros y restos de obras o en cualquier otro planeamiento y/o legislación sectorial vigente.

3. Cuando esté prevista la reutilización in situ de los subproductos de desmontes se adecuarán convenientemente las áreas de depósito transitorio, de manera que no produzca inestabilidad por material suelto.

En caso de no estar prevista dicha reutilización, todos los subproductos de los desmontes y movimientos de tierra deberán ser trasladados a la mayor brevedad posible a vertedero autorizado.

Artículo 51. Protección de los Suelos.

1. Con carácter general, se protegen aquellos suelos considerados de interés agrícola por su valor productivo.

2. Para evitar la formación de cárcavas y barrancos toda actuación urbanizadora deberá justificar en el proyecto de urbanización o en la solicitud de licencia municipal la construcción de líneas de drenaje adecuadas.

3. Cuando se vayan a realizar volúmenes de movimientos de tierra que afecten a una superficie superior a 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³ en pendientes superiores al 35% será necesario presentar junto a la solicitud de licencia la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionalidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

Artículo 52. Protección de la vegetación.

1. Con carácter general, quedan protegidas todos los ejemplares arbóreos naturales autóctonos y/o meramente

ornamentales suficientemente introducidos en nuestro medio existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo Clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística. No obstante lo anterior, y con independencia del tipo de porte, ya sea arbóreo, arbustivo o herbáceo, se estará a lo dispuesto a la legislación vigente en lo referente a especies protegidas y/o comunidades consideradas de interés en dicha legislación.

2. Cuando en alguna actuación resulte imprescindible proceder a la eliminación de algún ejemplar arbóreo de los establecidos en el apartado anterior, con carácter previo a la obtención de licencia se procederá a su catalogación, inventario y valoración de acuerdo con lo previsto en la ordenanza de urbanización. En estos casos, se valorará y justificará la reimplantación del ejemplar arbóreo en un lugar adecuado para ello.

3. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies silvestres, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

Artículo 53. Protección de Fauna.

1. Además de las medidas establecidas en el artículo anterior relativas a la protección de espacios y especies, se garantizará en la totalidad del término municipal la libre circulación de la fauna silvestre, respetando corredores y pasos, estableciendo medidas de corrección y adecuación en los ecotonos.

A estos efectos, las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión deberán adoptar las medidas de antielectrocución y anticolidión previstas en la legislación sectorial para la protección de la avifauna.

2. Especialmente, en los ámbitos delimitados como de interés para la fauna así como los puntos de nidificación, con carácter general, no podrán efectuarse obras en el periodo reproductivo, salvo autorización específica de la administración autonómica competente.

A estos efectos, se protegen expresamente el Cernicalo Primilla, la Cigüeña Blanca y otras especies silvestres ligadas al medio agrícola.

3. De acuerdo con la Ley reguladora de la Flora y la Fauna Silvestres, los cercados en el medio natural, clasificados como suelo no urbanizable en el presente Plan General deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. Para la instalación de cercados cinegéticos de gestión se requerirá la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

Artículo 54. Protección del Paisaje.

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, campos de golf etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en la correspondiente solicitud de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

2. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

3. Cualquier actuación que se realice en zonas con una fragilidad paisajística elevada tanto por su calidad como por su alta incidencia visual, deberá justificar las medidas a adoptar en orden a la no afectación del paisaje. Cuando así lo requiera la entidad del proyecto a realizar el Ayuntamiento exigirá la presentación de un proyecto de integración paisajística para minimizar el impacto negativo generado.

4. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de las infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

5. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya, incluso, la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

6. En construcciones en ladera se procurará la composición adecuada de fachadas y volúmenes para evitar que cualquier elemento constructivo pueda ocasionar el deterioro del paisaje, evitando la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostamiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro acabado, tratándose como fachada.

Artículo 55. Medidas para la prevención de riesgos naturales.

1. Prevención de inundaciones. Con independencia del cumplimiento de lo previsto en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces o en cualquier otra legislación o planeamiento sectorial vigente, toda actuación susceptible de afectar a la red de drenaje superficial deberá justificar en el proyecto de urbanización o en la solicitud de licencia, mediante los cálculos hidráulicos adecuados, la incidencia en el sistema fluvial y las medidas concretas a adoptar para evitar riesgos de inundación y desbordamiento.

A estos efectos, la capacidad mínima de desagüe tanto de cauces naturales como intervenidos será la correspondiente a un caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno.

Las intervenciones en cauces tratarán de mantener las condiciones hidráulicas naturales, no afectando de forma significativa los regímenes hidráulicos aguas arriba o abajo del tramo intervenido.

Preferentemente, se evitarán los embovedados u otras soluciones a cauce cerrado si no se pueden garantizar la vigilancia, el mantenimiento y la limpieza del cauce de forma adecuada.

En la ejecución de obras de urbanización o edificación, la superficie de los taludes deberá quedar sellada y consolidada para impedir su fácil erosión y evitar que llegue material suelto a la cuenca.

El desarrollo de sectores en suelo urbano y urbanizable situados en zona inundable está condicionado a que se tomen las medidas de prevención oportunas y se efectúen las medidas correctoras necesarias para su defensa. Estas obras serán ejecutadas por el promotor, previo informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua.

2. Prevención de riegos de contaminación de las aguas. Se debe obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas conti-

mentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en la legislación de aguas y al Plan Hidrológico.

A estos efectos, las aguas residuales no podrán verter a cauce libre sin su previa depuración.

3. Prevención de incendios forestales. De acuerdo con la legislación forestal, en terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

Asimismo, las vías de comunicación que circulen por terrenos forestales y su zona de influencia deberán mantener libre de residuos, matorral y vegetación herbácea tanto la zona de dominio público como la de servidumbre.

La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

4. Prevención de riesgos geológicos-geotécnicos. Con carácter general no se permitirá ninguna actuación urbanizadora en aquellas áreas en las que exista riesgo cierto alto de naturaleza geológico-geotécnica de acuerdo con la documentación gráfica del presente plan general (deslizamiento y desprendimiento, hundimiento y subsidencias y expansividad).

Cuando en casos excepcionales debidamente justificados hayan de llevarse a cabo tales actuaciones, en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en la solicitud de licencia deberá acreditarse la adopción de las medidas correctoras necesarias. Estas medidas deberán ser acreditadas, igualmente, en aquellas actuaciones llevadas a cabo en espacios en los que, como consecuencia de actuaciones urbanísticas, se puedan provocar riesgos ciertos geológicos al alterar la fisiografía de las vertientes modificando el estado natural de las laderas.

A estos efectos, para estabilizar las laderas y/o taludes se procederá, según los casos, a la introducción de elementos estructurales resistentes, a la ejecución de muros y elementos de contención o al desarrollo de medidas de protección superficial.

Por su parte, la cimentación de cualquier construcción deberá ejecutarse adoptándose a la problemática geotécnica de cada suelo.

5. Prevención de riegos de erosión. Quedan prohibidas con carácter general aquellas acciones que favorezcan, incrementen o desencadenen fenómenos erosivos con independencia de la clasificación y calificación del suelo tales como eliminación de la cubierta vegetal, intervenciones en pendientes elevadas en función del grado de consolidación del suelo, etc.

En este sentido, se procurará que la roturación de caminos se realice paralelamente a las curvas de nivel.

6. Prevención de riegos sísmicos. En la ejecución de obras de urbanización, construcción o conservación de edificaciones habrá que tener en cuenta las normas y técnicas de construcción sismorresistente.

CAPÍTULO 4

Medidas de protección del Medio Ambiente Urbano

Artículo 56. Integración de la edificación en el paisaje urbano.

1. En el proyecto de edificación se diseñarán las fachadas procurando el respeto de las constantes tipológicas de la zona en las que se ubica, justificando gráficamente el acuerdo de la fachada proyectada con las del entorno inmediato, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas

de las plantas e incluso superar la altura máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas. Igualmente se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas, con el objeto de su integración en el conjunto de la edificación.

2. La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública deberá ser respetuosa con el medio ambiente urbano, estará sujeta a previa licencia municipal. En el caso de ubicarse en las fachadas o sobre los edificios el proyecto de instalación correspondiente justificará su integración con la edificación. Se prohíbe la colocación de elementos publicitarios en la coronación de los edificios y por encima de la cubierta.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos. Igualmente, se prohíbe la colocación de rótulos, señales y publicidad exterior, en el entorno bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Para la colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico

4. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación.

5. La instalación de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento y en todo caso tendrán carácter provisional. En ningún caso interrumpirán la circulación peatonal.

Artículo 57. Conservación de terrenos y edificaciones.

1. Los propietarios de edificaciones y edificaciones deben mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público, manteniendo los elementos arquitectónicos de las fachadas, los revocos y otros acabados, así como las instalaciones técnicas y sus elementos añadidos tales como rótulos y carteles.

2. Los propietarios de solares deberán mantenerlos limpios, sin acumulación de residuos. Mientras permanezcan inedicados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica pintado de blanco que respete las alineaciones, pudiéndose demoler una vez obtenida la licencia para edificar.

Artículo 58. Protección de la vegetación.

1. Podrá actuarse en espacios no edificados dotados de vegetación arbórea que deba ser protegida previo levantamiento topográfico de las especies arbóreas y garantizando su respeto.

2. El planeamiento de desarrollo deberá contener las medidas para el mantenimiento y mejora de las masas arbóreas que deban protegerse en su ámbito, procurando integrarlas en los espacios libres públicos.

3. Se deberán proteger los árboles cuando se realicen trabajos en los que las operaciones de las obras se realicen en terrenos cercanos a éstos.

4. Como criterios generales de selección de especies vegetales para el ornato público (alcorques en viales, jardines públicos...) se adoptarán los siguientes:

a) Las especies arbóreas a implantar deben estar disponibles en viveros, ser de bajo coste y mantenimiento hídrico, preferentemente de hoja perenne y para alcorques bien dimensionados en función del grado de enraizamiento.

b) Preferentemente se implantarán setos vivos a base de arbustos autóctonos de la zona.

Artículo 59. Protección de la fauna silvestre en el medio urbano.

1. Con carácter general, quedan protegidos los nidos de especies tales como golondrinas, cigüeñas, cernicalos, lechuzas..., o cualquier otra especie de interés.

2. Con carácter previo a la concesión de licencia, se pondrá en conocimiento de la Delegación de Medio Ambiente de la existencia de tales nidos a efectos de establecer el plan de manejo, traslado, estacionalidad de la obra, etc.

CAPÍTULO 5

Medidas de protección del Patrimonio Histórico

Artículo 60. Ámbito de aplicación.

1. El presente PGOU y su catálogo de protección recogen y delimitan todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y bienes o espacios del patrimonio Etnológico conocidos en el municipio, estableciendo una zonificación y unas medidas de protección en función de la situación y el valor histórico-artístico de los mismos. Esta normativa le será de aplicación en el ámbito de protección grafiado en los planos, con independencia de la parcela catastral en la que se ubica.

2. Las determinaciones del presente PGOU que se consideran estructurales, se han grafiado en los planos de ordenación estructural. Las restantes determinaciones referidas a bienes o espacios catalogados tienen la consideración de ordenación pormenorizada y se grafian en los planos de ordenación completa.

3. Los bienes inmuebles así como los espacios vinculados a actividades de interés etnológico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU que no se hallen inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz pasan a formar parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz una vez sea inscrito en el registro administrativo de instrumentos de planeamiento.

Cualquier modificación que respecto a dichos bienes o espacios se pretenda realizar deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones prevaleciendo la normativa específica respecto a las normas generales.

5. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de legislación de protección del patrimonio de aplicación.

Artículo 61. Bienes Protegidos por Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP-PH).

1. Se consideran incluidos en esta categoría los bienes declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

A estos efectos, le será de aplicación la citada normativa sectorial a los siguientes bienes:

BIENES CATALOGADOS EN FUENTE DE PIEDRA						
Denominación del Bien	Régimen de protección	Estado Administrativo	Fecha Disposición	Tipo de Patrimonio	Tipología	Boletín Oficial
NECRÓPOLIS PROTOHISTÓRICA DE LA NORIA	BIC	INSCRITO	16/03/2010	INMUEBLE	ZONA ARQUEOLÓGICA	BOJA 5/04/2010
ESCUDO NOBILIARIO MOLINO DEL CONDE	BIC		25/06/1985			BOE 29/06/1985

Sección 1.ª Patrimonio Arqueológico

Artículo 62. Protección Arqueológica.

1. Ámbito. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que en las que se presume la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. Los criterios de zonificación arqueológica, son los siguientes:

a) Zonificación Arqueológica de Tipo A. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son restos arqueológicos conocidos (declarados o no BIC), sujetos a investigación científica, estableciéndose para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.

b) Zonificación Arqueológica de Tipo B. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Estos sondeos tienen carácter de actividad arqueológica preventiva y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre la materia. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía la preceptiva solicitud junto a los documentos a los que se refiere el Título III del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

c) Zonificación Arqueológica de Tipo C. Zonas de vigilancia arqueológica. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico.

En las zonas catalogadas con este tipo se efectuará, a cargo del promotor, una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, debiendo solicitarse autorización a la Consejería competente en materia de patrimonio en los términos previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio.

5. La zonificación del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

6. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio arqueológico:

NÚM.	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	ZON. ARQ.
1	PARAJE LAS GRAJAS-1	ROMANO	B-C
2	PARAJE LAS GRAJAS-2	ROMANO	B-C
3	CTJO. DE VISTA HERMOSA-1	ROMANO	B-C
4	CTJO. DE VISTA HERMOSA-2	ROMANO	B-C
5	CORTIJO CONEJO	ROMANO	B-C
6	LA VICARÍA	ROMANO	B-C
7	CERRO DE LA VIRGEN	CALCOLÍTICO, IBÉRICO, ROMANO	B
8	ZONA AL OESTE CEMENTERIO	ROMANO	C
9	LOS CASTILLEJOS	ROMANO	B-C
10	CABRERA	PREHISTORIA RECIENTE	C
11	CORTIJO DE MORA	ROMANO	C
12	CORTIJO SAN LUIS	ROMANO	C
13	EL PUNTAL-1	ROMANO	B-C
14	EL PUNTAL-2	ROMANO	B-C
15	LA LAGUNA-1	ROMANO	C
16	LA LAGUNA-2	CALCOLÍTICO, BRONCE	C
17	CORTIJO DE LA PLATA-1	CALCOLÍTICO, MEDIEVAL	C
18	CORTIJO DE LA PLATA-2	ROMANO	C
19	CORTIJO DE JUAN MATAS	ROMANO	B-C
20	LA ERMITA O GRANADINOS	ROMANO	B-C
21	EL CUCO	ROMANO	C
22	LA LAGUNA-3	ROMANO	B-C
23	LA LAGUNA-4	ROMANO	B-C
24	LOS PIQUETES	ROMANO	C
25	LA LAGUNA-5	ROMANO	C
26	CORTIJO DE LA HERRIZA	ROMANO, MEDIEVAL	A-C
27	C.º DEL CTJO. LA HERRIZA	ROMANO	C
28	CORTIJO DE LA DOCTORA-1	ROMANO	A-B-C
29	CORTIJO DE LA DOCTORA-2	ROMANO	C
30	LA TORCA-1	ROMANO	B-C
31	LA TORCA-2	ROMANO	B-C
32	LA TORCA-3	ROMANO	B-C
33	LA TORCA-4	ROMANO	B-C
34	LA TORCA-5	ROMANO	B-C
35	LAS LOMAS-1	INDETERMINADO	C
36	LAS LOMAS-2	ROMANO	C
37	LOS BLANCARES	ROMANO	B-C
38	LOS VISOS	ROMANO	B-C
39	PARAJE LAS GRAJAS-3	ROMANO	B-C
40	REALENGA DE ANTEQUERA	ROMANO	B-C
41	VISTA HERMOSA-3	ROMANO	C
42	EL POZO	ROMANO	B-C
43	REALENGA DE SANTILLÁN	ROMANO	C
44	ALBINAS	ROMANO	B-C
45	LA MOLINILLA	ROMANO	B-C
46	LOS ARENALES	ROMANO	C
47	LOMA LOS ARENALES	ROMANO	B-C
48	PÁRRAGA-2	ROMANO	B-C
49	PÁRRAGA-1	ROMANO	B-C
50	ARROYO DE SANTILLÁN	ROMANO	B-C
51	LOMA DE CABRERA	ROMANO	B-C
52	LA RENDICIÓN	ROMANO	B-C
53	CAMINO DE LA LAGUNA	ROMANO	C
54	LADERA LOS CASTILLEJOS	IBÉRICO ANTIGUO	B-C
55	CAMINO DE LAS ALBINAS	BRONCE, ROMANO	B-C
56	CARRETERA LOS CARVAJALES	IBERORROMANO	B-C
57	LADERA DE CABRERA	IBERORROMANO	B-C
58	PÁSADA DE PÁRRAGA	ROMANO	B-C
59	CONEJAS	ROMANO	B-C
60	ENTORNO DE CASTILLEJO	IBÉRICO ANTIGUO	B
61	CORTIJO DE CABRERA	ROMANO	C
62	LOMA DE LA HERRIZA	ROMANO	B-C
63	LA HERRIZA	ROMANO	B-C
64	LOMA DEL RISQUILLO	ROMANO	C

NÚM.	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	ZON. ARQ.
65	EL RISQUILLO	ROMANO	B-C
66	BERMEJO	ROMANO	B-C
67	LOMA BERMEJO	ROMANO	C
68	LA CARIDAD	ROMANO	B-C
69	LOMA LAS VICARÍAS	ROMANO	B-C
70	CARRETERA A S. DE YEGUAS	ROMANO	B-C
71	CORTIJO LA PALOMA	ROMANO	C
72	LOMA DE LA PALOMA	ROMANO	B-C
73	LA PALOMA	ROMANO	A-B-C
74	CAMINO DEL CEMENTERIO	IBÉRICO ANTIGUO, ROMANO	B-C
75	LOS TONTOS	ROMANO	C
76	PANES	ROMANO	B-C
77	LA CULEBRA	ROMANO	B-C
78	LA DOCTORA	ROMANO	B-C
79	CORTIJO NUEVO	ROMANO	B-C
80	LOMA DEL CORTIJO NUEVO	ROMANO	B-C
81	EL DIABLO	ROMANO	B-C
82	LOMA DEL DIABLO	ROMANO	B-C
83	EL CONEJO	ROMANO	C
84	LOMA DEL CONEJO	ROMANO	B-C
85	CUÉLLAR	ROMANO	B-C
86	LADERA DEL DIABLO	ROMANO	B-C
87	CORTIJO CAMPOS	ROMANO	B-C
88	LOMA CAMPOS	ROMANO	B-C
90	MATA ALONDRAS	ORIENTALIZANTE, ROMANO	B-C
91	ABRIGO DE LA LAGUNA	MEDIEVAL	A
92	LADERA DE LOS PEDERNALES	IBERORROMANO, ROMANO	C
93	CORTIJO DE FEBRERO	ROMANO	B-C
94	LA PLATA	¿ROMANO?	C
95	CAMINO DE CAMPILLOS	ROMANO	C
96	MORA	ROMANO	B-C
97	LA VICTORIA	ROMANO	C
98	EL COJITO	ROMANO	B-C
99	CORTIJO DEL TAJÓN	ROMANO	C
100	CASA DE LOS FRAILES	ROMANO	B-C
101	EL TESORILLO	ROMANO	B-C
102	LOMA DE LA TORCA	ROMANO	B-C
103	LA RÁBITA	ROMANO	B-C
104	FEBRERO	ROMANO	C
105	LOS PRADOS	ROMANO-REPUBLICANO, ROMANO	B-C
106	LOMA MATA ALONDRAS	ROMANO	B-C
107	LA FUENTE SANTA	ROMANO	B-C
108	CORTIJO DE SAN JOSÉ	ROMANO	C
109	LOMA DEL CHARCÓN	ROMANO	B-C
110	LADERA DEL CHARCÓN	ROMANO	B-C
111	FALDA DE LA SIERRA	ROMANO	B-C
112	LOS PEDERNALES	ROMANO	B-C
113	EL NAVAZO	ROMANO	B-C
114	LOMA DE LA JESUSA	ROMANO	B-C
115	LA JESUSA	ROMANO	C
116	HERRIZA LA TORCA	ROMANO	B-C
117	LADERA DE LA TORCA	ROMANO	C
118	LOMA DEL VALLE	ROMANO	B-C
119	LLANO DEL POZO	ROMANO	C
120	GASOLINERA	ROMANO	B-C
121	ASENTAMIENTO LA NORIA	ORIENTALIZANTE, IBÉRICO ANTIGUO	B-C

Artículo 63. Normas Generales de Protección Arqueológica.

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo A) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización. Cualquier operación de otra

indole en la zona de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo B), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe arqueológico negativo).

3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo C), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico, debiendo solicitarse autorización a la Consejería competente en materia de patrimonio en los términos previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio. En todo caso, la actividad arqueológica se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

4. Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras por plazo máximo de dos meses, plazo que podrá prorrogarse quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

Sección 2.ª Patrimonio Etnológico

Artículo 64. Patrimonio Etnológico. Grados de Protección.

1. Concepto y ámbito. Se consideran incluidos en esta categoría los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la Comunidad de Andalucía.

Los bienes del patrimonio etnológico incorporados al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU pasarán a formar parte del Inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz una vez incluidos en el registro administrativo correspondiente.

2. Los bienes del patrimonio etnológico gozan de distinto grado de protección:

2.1. Protección Etnológica Integral. Protege la totalidad de los bienes o espacios en él incluidos.

2.2. Protección Etnológica Parcial. Protege elementos específicos de los bienes o espacios donde estén incluidos. Son elementos singulares identificativos de un modo de vida considerado tradicional. Los bienes muebles podrán no quedar vinculados al lugar donde se encuentren cuando su conservación no ofrezca las debidas garantías.

3. El Patrimonio Etnológico del municipio está constituido por elementos pertenecientes a la tradición, que se pueden clasificar en las siguientes tipologías:

3.1. Transformación agrícola: molinos harineros, almazaras, paseros y hornos de pan.

3.2. Recursos hídricos: norias, albercas y fuentes.

3.3. Caracterización agrícola: eras y lagares.

3.4. Elementos funerarios: cementerios, tumbas aisladas.

3.5. Lugares de culto: iglesias, ermitas, capillas...

3.6. Transformación industrial: caleras, minas...

4. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio Etnológico:

NÚM.	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	PROT. ETNOL.
I	FUENTE DEL PUEBLO	CONTEMPORÁNEA	PEI
II	CASA DE LOS BLANCHARES	CONTEMPORÁNEA	PEI-PEP
III	CEMENTERIO	CONTEMPORÁNEA	PEP
IV	CORTIJO DE BUENAVISTA	CONTEMPORÁNEA	PEP
V	CORTIJO DE LA CARIDAD	CONTEMPORÁNEA	PEP
VI	CORTIJO DE LA TORCA	CONTEMPORÁNEA	PEI-PEP
VII	MOLINO DEL CONDE ESCUDO DEL MOLINO DEL CONDE	CONTEMPORÁNEA	PEI-PEP BIC
VIII	CORTIJO DE LA HERRIZA	CONTEMPORÁNEA	PEI-PEP
IX	CORTIJO DE VISTA HERMOSA	CONTEMPORÁNEA	PEP
X	CORTIJO DE LAS MONJAS	CONTEMPORÁNEA	PEP
XI	CORTIJO DE LA DOCTORA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XII	ESTACIÓN FUENTE DE PIEDRA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XIII	CORTIJO SAN LUIS	CONTEMPORÁNEA	PEP
XIV	CORTIJO DEL CUCO	CONTEMPORÁNEA	PEP
XV	POZO VALVERDE	CONTEMPORÁNEA	PEI
XVI	LA SALINA	CONTEMPORÁNEA	PEI
XVII	CORDEL DE SANTILLÁN A LEIVA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XVIII	VEREDA VIEJA DE SEVILLA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XIX	CAÑADA REAL DE SEVILLA A ANTEQUERA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XX	CORDEL DE LA PASADA DE PARRAGA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXI	CAÑADA REAL DE SEVILLA A MÁLAGA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXII	REAL ENGA DEL DIABLO AGACHADO	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXIII	VEREDA DE LA CORONELA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXIV	REAL ENGA PERDIDA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXV	CAÑADA REAL DE SIERRA DE YEGUAS A ANTEQUERA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXVI	VEREDA DE CARRATRACA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXVII	VEREDA DE SIERRA DE YEGUAS A ANTEQUERA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XXVIII	VEREDA DE ANTEQUERA	CONTEMPORÁNEA	PEP

Artículo 65. Normas Generales del Patrimonio Etnológico.

Las obras de edificación se regulan en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas en el precepto referido a Tipos de Obras de Edificación y para los elementos del patrimonio etnológico protegidos por el presente PGOU se harán de acuerdo con las normas particulares de obras en las mismas y las condiciones establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Artículo 66. Normas Particulares del Patrimonio Etnológico.

1. En los bienes del patrimonio etnológico con Protección Etnológica Integral sólo se permitirán aquellas actuaciones encaminadas a la conservación, restauración y consolidación del lugar.

2. En los bienes del patrimonio etnológico con Protección Etnológica Parcial. Se permitirán obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Sección 3.ª Patrimonio Arquitectónico

Artículo 67. Patrimonio arquitectónico.

1. El área de aplicación de la ordenanza de "Edificios Protegidos" del presente PGOU se extiende a la totalidad del municipio, para aquellos elementos recogidos bajo los diferentes grados de protección en el Catálogo de estas Normas.

2. Grados de protección. El conjunto de edificios de interés histórico se clasifica en cuatro categorías específicas para cada edificio (Integral, Arquitectónica Grado I, Arquitectónica Grado II y Arquitectónica Grado III).

a) Protección Integral: incluye aquellos edificios de máxima categoría histórica, artística y arqueológica en el municipio, por lo que debe ser conservadas sus características arquitectónicas al constituir hitos en la escena urbana. Este grupo engloba a los palacios, iglesias y conventos más significativos.

b) Protección Arquitectónica Grado I: incluye el resto de los edificios o conjuntos urbanos más destacados de arquitectura civil y doméstica, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en la trama urbana del municipio con el fin de preservar sus características de integración en el entorno urbano.

c) Protección Arquitectónica Grado II: incluye aquellos edificios con algún elemento característico, tanto estructural (muros de carga, elementos portantes, etc.), como morfológico (distribución de piezas, zaguán, patio, escalera, elementos de composición de fachada exterior o interior, etc.) o un valor compositivo o estilístico de la composición de su fachada o de cualquier elemento con valor arquitectónico.

d) Protección Arquitectónica Grado III: Incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios o conjuntos urbanos que, pese a no tener valores relevantes en sí mismos, su calidad ambiental contribuye a definir y mejorar el carácter de la imagen urbana que se pretende conservar.

3. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio arquitectónico:

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA INTEGRAL

NÚM. CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
1	IGLESIA DE NTRA. SRA. DE LAS VIRTUDES	C/ Iglesia

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA GRADO I

NÚM. CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
2	CASA PALACIO DEL CONDE DEL CASTILLO DE TAJÓ	Avda. de Andalucía, 2
3	FÁBRICA DE ABONOS	Carretera Estación

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA GRADO II

NÚM. CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
4	VIVIENDA tradicional	Calle Ancha, 22
5	VIVIENDA tradicional	Calle Ancha 14
6	VIVIENDA tradicional	Calle Ancha, 2
7	VIVIENDA tradicional	Calle Ancha, 4
8	VIVIENDA tradicional	Calle Ancha, 11
9	VIVIENDA tradicional	Plaza de la Constitución, 2-4
10	VIVIENDA tradicional	Plaza de la Constitución, 9
11	VIVIENDA tradicional	Calle Miguel de Cervantes, 2
12	VIVIENDA tradicional	Calle Pepín Acuña, 8
13	VIVIENDA tradicional	Calle Juan Carlos I, 11

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA GRADO III

NÚM. CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
14	VIVIENDA tradicional	Calle Juan Carlos I, 17
15	VIVIENDA tradicional	Calle Ntra. Sra. de las Virtudes, 22
16	VIVIENDA tradicional	Calle los Solises, 5
17	VIVIENDA tradicional	Calle Picasso, 5

Artículo 68. Normas generales de obras en edificios protegidos.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se establecen en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas en el precepto referido a Tipos de Obras de Edificación y para edificios protegidos se harán de acuerdo con las normas particulares de obras en edificios protegidos y las condiciones establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

2. Las condiciones de edificación para edificios protegidos serán las existentes, tanto en altura como en fondo edificable, siendo de aplicación, en estos edificios singulares, las normas particulares y la ficha correspondiente.

3. En cualquier caso, previa la concesión de la licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto de los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer.

Artículo 69. Normas particulares de obras en edificios protegidos.

1. En edificios de Protección Arquitectónica Integral se permiten las siguientes actuaciones:

- Obras de conservación, restitución, consolidación y restauración, aplicables a la totalidad de las partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales.

- Obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos, siempre que estén respaldadas en base a un informe de técnico competente que justifique arquitectónica e históricamente la intervención.

- Obras exteriores e interiores en base a un informe de técnico competente que justifique arquitectónica e históricamente la intervención.

2. En edificios de Protección Arquitectónica Grado I se permiten, además de las actuaciones contempladas para edificios de Protección Arquitectónica Integral, las siguientes actuaciones:

- Obras de rehabilitación destinadas al acondicionamiento del edificio para mejorar o cambiar su uso, permitiéndose la adición de elementos o cuerpos añadidos interiores.

- En los cuerpos o elementos añadidos al edificio protegido se permitirán obras de demolición, reforma, ampliación o sustitución, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que les corresponda.

- Obras de ampliación de acuerdo a la ordenanza y a los valores recogidos en la ficha de catálogo correspondiente. Excepcionalmente, en los edificios destinados a equipamiento público no será de aplicación la ordenanza, dada su singularidad.

3. En edificios de Protección Arquitectónica Grado II se permiten, además de las actuaciones contempladas para edificios de Protección Arquitectónica Grado I, las siguientes actuaciones:

- Obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.

- Obras de reforma, ampliación o sustitución de cuerpos o elementos que no hayan servido de base para su catalogación, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que le corresponda.

4. En edificios de Protección Arquitectónica Grado III se permiten, además de las actuaciones contempladas para edificios de Protección Arquitectónica Grado II, las siguientes actuaciones:

- Obras de remodelación, siempre que se mantenga el carácter ambiental a proteger mediante la parcela, tipología, composición de fachada, elementos, árboles o escena urbana que los definan. En caso de realizar obra nueva, deberán acogerse a la ordenación de altura de este Plan General, respetando el valor ambiental que ha servido para su calificación.

5. En los espacios urbanos de interés y en los edificios que lo conforman se permiten las actuaciones contempladas en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del presente PGOU, donde se establecen las condiciones particulares para cada espacio catalogado.

6. En los edificios en el entorno de edificios catalogados permite todo tipo de obras en las condiciones generales, te-

niendo en cuenta siempre la influencia del edificio catalogado y en el proyecto se justificará que la solución adoptada se adecua en la composición de fachada y materiales, con el edificio.

Artículo 70. Licencia de obras de inmuebles catalogados.

1. Bienes o espacios del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Será necesario obtener autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

La solicitud de autorización o la comunicación deberá acompañarse de un proyecto de conservación correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

2. Bienes o espacios del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU no inscritos en el CGPHA.

La realización de cualquier obra o intervención en bienes del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU no inscritos en el CGPHA únicamente requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras.

TÍTULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

Determinaciones Generales y Definiciones

Artículo 71. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.

1. El uso de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente PGOU.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran.

b) En el suelo urbanizable sectorizado con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en el planeamiento de desarrollo.

c) En el suelo no urbanizable se establecen los usos permitidos y prohibidos.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente en la materia y con las siguientes particularidades:

- En suelo urbano, mediante una ordenanza específica o un Plan Especial podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del PGOU en cuanto a la localización y características de los usos permitidos.

- En suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.

- En suelo urbanizable no sectorizado, el Plan de Sectorización establecerá la proporción de usos compatibles con el uso dominante.

- En suelo no urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir determinados usos perjudiciales.

Artículo 72. Clasificación de los usos.

1. Atendiendo al grado de concreción en los instrumentos de planeamiento se distinguen los siguientes usos:

a) Uso Global: Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser de implantación mayoritaria en el ámbito considerado.

b) Uso pormenorizado: Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y que no requiere ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

2. Atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

a) Dominantes: Aquellos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la calificación asignada por el PGOU.

En el caso de sectores de suelo urbanizable el uso global se considera como dominante, debiendo éste ocupar, al menos, el 60% de la superficie neta del mismo excluidos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Complementarios: Son aquellos que necesaria o convenientemente acompañan a los usos dominantes, definiéndose en el planeamiento de desarrollo. Su implantación se realiza con un menor grado de intensidad y respetando siempre la condición de predominio de los usos dominantes.

c) Exclusivo, es aquel de implantación mayoritaria en la zona que por exigencias de la normativa urbanística no ha de coexistir con ningún otro uso.

3. Atendiendo a su grado de compatibilidad, los usos pueden ser:

a) Compatibles: son aquellos que, sin ser necesarios, pueden coexistir con los dominantes, sin perder cada uno las características que le son propias.

b) Incompatibles: son los que, por distintas causas, no se consideran admisibles con los usos dominantes del área.

4. Atendiendo a su naturaleza, los usos pueden ser:

a) Público: ejercidos en terrenos e instalaciones de titularidad pública o privada en los que se garantiza por la Administración su utilización y disfrute por todos los miembros de la comunidad.

b) Privado: se desarrolla en bienes de propiedad privada, excluyente del uso de personas no autorizadas expresamente por el titular del dominio o poseedor de la actividad.

c) Colectivo: son usos de carácter privado relacionado con un grupo de personas.

5. Se consideran usos provisionales los establecidos de forma temporal, no precisando obras ni instalaciones permanentes. Se permiten siempre que no dificulten la ejecución del Plan.

Artículo 73. Usos globales, definiciones.

1. En el presente Plan General se establecen los siguientes usos globales:

a) Uso Residencial.

b) Uso Turístico.

c) Uso Terciario.

d) Uso Industrial.

e) Uso Dotacional.

f) Uso Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

g) Uso Rural.

2. El uso residencial es el destinado al alojamiento o residencia permanente de personas.

3. El uso turístico es el destinado exclusiva o principalmente al alojamiento o residencia temporal de personas.

4. El uso terciario es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de gestión, etc.

5. El uso industrial es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o

subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

6. El uso dotacional es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

7. El uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

8. El uso rural es el destinado a la explotación de los recursos naturales, a aquellos que por su propia esencia o características sólo pueden admitirse alejados del medio urbano y aquellos localizados aisladamente.

9. La asignación de usos globales en una zona por el presente Plan General permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización así como el establecimiento de otros usos distintos al dominante siempre que los mismos se admitan como compatibles en el presente Plan General y dentro de los límites establecidos en el propio planeamiento.

Artículo 74. Usos Pormenorizados.

Los usos globales se subdividen a su vez en los siguientes usos.

a) Uso Residencial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.1) Atendiendo a la distribución de la propiedad:

a.1.1) Vivienda unifamiliar.

a.1.2) Vivienda colectiva o Plurifamiliar.

a.2) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):

a.2.1) Viviendas protegidas.

a.2.2) Viviendas libres.

b) Uso Turístico. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

b.1) Uso Turístico Exclusivo

b.2) Uso Turístico Residencial.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

b.1) Uso Turístico Exclusivo

b.1.1) Uso Hotelero:

b.1.1.1) Hoteles

b.1.1.2) Hostales

b.1.1.3) Pensiones

b.1.1.4) Hoteles-apartamentos

b.1.2) Apartamento turístico

b.1.3) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno

b.1.4) Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

b.1.5) Camping.

b.1.6) Balneario.

b.2) Uso Turístico Residencial.

c) Uso Terciario. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

c.1) Comercio:

c.2) Oficinas:

c.3) Salas de reunión:

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

c.1) Comercio:

c.1.1) Establecimiento Comercial Individual..

c.1.2) Establecimiento Comercial Colectivo.

c.1.3) Gran Superficie Minorista.

c.2) Oficinas:

c.2.1) Servicios de la Administración.

c.2.2) Oficinas privadas.

c.2.3) Despachos profesionales.

c.3) Salas de reunión:

c.3.1) Uso recreativo-relación social.

c.3.2) Uso de discotecas y salas de fiestas.

c.3.3) Uso socio-cultural.

d) Uso Industrial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

d.1) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

d.2) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

d.3) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.

d.4) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

e) Uso dotacional. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

e.1. Uso de equipamiento.

e.2. Uso de Espacios Libres.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

e.1. Uso de equipamiento.

e.1.1) Uso público administrativo.

e.1.2) Uso de protección civil o militar.

e.1.3) Uso asistencial:

e.1.3.1) Guarderías

e.1.3.2) Residencias de ancianos

e.1.3.3) Centros de beneficencia

e.1.3.4) Centros sociales comunitarios

e.1.4) Uso público-comercial:

e.1.4.1) Mercados

e.1.4.2) Lonjas

e.1.4.3) Mayoristas

e.1.5) Escolar-Educativo.

e.1.6) Religioso.

e.1.7) Funerario

e.1.7.1) Cementerio

e.1.7.2) Tanatorio

e.1.7.3) Crematorio.

e.1.8) Cultural.

e.1.9) Sanitario.

e.1.10) Servicios.

e.1.11) Deportivo.

e.2) Uso de Espacios libres. Comprende los siguientes usos:

e.2.1) Atendiendo a su titularidad:

e.2.1.1) Público

e.2.1.2) Privado

e.2.2) Atendiendo a su área de influencia:

e.2.2.1) Áreas Libres de uso general

e.2.2.1.1) Parque forestal

e.2.2.1.2) Parque deportivo

e.2.2.1.3) Parque urbano

e.2.2.1.4) Parque periurbano

e.2.2.1.5) Parque zoológico

e.2.2.1.6) Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales

e.2.2.2) Áreas Libres de uso local

e.2.2.2.1) Zonas ajardinadas.

e.2.2.2.2) Áreas de juego.

e.2.2.3) Áreas peatonales.

f) Uso de Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras. Comprende los siguientes usos:

f.1) Red viaria.

f.1.1) Carreteras

f.1.1.1) Carreteras del Estado:

- f.1.1.1) Autopistas
- f.1.1.2) Autovías
- f.1.1.3) Vías Rápidas:
- f.1.1.4) Carreteras Convencionales
- f.1.1.2) Carreteras de Andalucía:
 - f.1.1.2.1) vías de gran capacidad:
 - f.1.1.2.1.1) Autopistas
 - f.1.1.2.1.2) Autovías
 - f.1.1.2.1.3) Vías Rápidas
 - f.1.1.2.2) Carreteras Convencionales
- f.1.2) Caminos
 - f.1.2.1) Caminos Principales
 - f.1.2.2) Caminos secundarios
- f.1.3) Vías pecuarias
- f.1.4) Vías urbanas:
 - f.1.4.1) Rodadas
 - f.1.4.2) Peatonales
- f.1.5) Carriles de bicicleta
- f.2) Instalaciones al servicio de la carretera.
- f.3) Aparcamiento.
- f.4) Estaciones de autobuses.
- f.5) Red ferroviaria:
 - f.6.1) Vías férreas.
 - f.6.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
 - f.6.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.
- f.6) Otras infraestructuras:
 - f.6.1) Abastecimiento de agua.
 - f.6.2) Saneamiento.
 - f.6.3) Abastecimiento de energía eléctrica.
 - f.6.4) Servicios telefónico y telegráfico.
 - f.6.5) Alumbrado Público.
 - f.6.6) Vertido de Residuos Sólidos.
 - f.6.7) Otros servicios.
- g) Uso Rural. Comprende los siguientes usos:
 - g.1) Agrícola.
 - g.2) Forestal.
 - g.3) Ganadero.
 - g.4) Extractivo.
 - g.5) Forestal recreativo.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares del Uso Residencial

Artículo 75. Disposiciones Generales

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1.ª Ocupación expedida por el Ayuntamiento.

2. El uso residencial estará garantizado en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores en los que los usos a que se refieren requieren edificio de uso exclusivo o que permitan la implantación de un uso compatible.

3. Con carácter general, en la planta sótano no se permite el Uso Residencial, si bien dicha planta puede ser destinada total o parcialmente a usos auxiliares, vinculados a los alojamientos, tales como trasteros, guardarropas, salas de juegos, bodeguillas, cuartos de servicio, etc., que no constituyan dependencias propias del Uso Residencial.

Artículo 76. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos residenciales:

a) Atendiendo a su relación con el espacio:

a.1) Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente, siempre que cuente con acceso exclusivo e indepen-

diente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público e incluya en si misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan.

a.2) Vivienda colectiva o Plurifamiliar: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan de elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):

b.1) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones normativas reguladoras de las mismas.

b.2) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares del Uso Turístico

Artículo 77. Disposiciones Generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso turístico a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global turístico así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

2. Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global turístico, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un 60% de sus suelos destinados a usos pormenorizados turísticos, siendo compatible el alojamiento turístico con el alojamiento de temporada o "segunda residencia" y con viviendas permanentes.

Artículo 78. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir los siguientes usos turísticos:

- a) Uso Turístico Exclusivo
- b) Uso Turístico Residencial.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

a) Uso Turístico Exclusivo: Es el destinado exclusivamente al alojamiento temporal de personas. Puede subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Hotelero. Es el destinado al hospedaje de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones y hoteles-apartamentos. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o, incluso, en edificio de uso exclusivo.

a.2) Apartamento turístico. Es el destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico en establecimientos compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento objeto de comercialización en común por un mismo titular. Las unidades de alojamiento podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo.

a.3.) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno. Es el destinado a prestar servicio de alojamiento mediante la atribución a los usuarios turísticos de un derecho que les faculte para ocuparlos sucesivamente y con carácter exclusivo durante un periodo de tiempo. Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo. No se permitirá en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

a.4) Camping. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

Este uso se permite únicamente en el Suelo No Urbanizable donde se regula más ampliamente.

a.5) Alojamiento Turístico en el Medio Rural. Es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un período de tiempo limitado. Se incluyen en este uso las casas rurales, los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales y los complejos rurales.

a.6) Balneario. Es el destinado a la utilización de las aguas minero-medicinales, tratamientos termales u otros medios físicos naturales con fines terapéuticos. Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo.

En todos los casos, respecto a las determinaciones propias del diseño de las edificaciones, se tendrá en cuenta las condiciones edificables impuestas por este planeamiento así como lo dispuesto en la legislación vigente en materia turística.

Los sectores con uso global turístico deberán contar con un equipamiento turístico privado cualificado en los términos establecidos en el apartado siguiente.

b) Uso Turístico Residencial. Es aquél destinado al alojamiento temporal y permanente de personas caracterizado por una dotación de servicio turístico cualificado entendiéndose como tal aquel conjunto de instalaciones de carácter privado, necesario para garantizar la calidad de la actividad turística y/o residencial que se va a albergar.

Tales dotaciones, que deberán justificarse debidamente en el planeamiento de desarrollo, podrán estar situadas en el interior de la parcela como complemento al alojamiento o en parcela exclusiva, teniendo un carácter independiente de las dotaciones y equipamientos de cesión obligatoria y gratuita.

Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso dominante turístico-residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un 30% de sus suelos netos destinados a usos pormenorizados turísticos exclusivos y un 30% de éstos destinados a equipamiento privado cualificado.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares del Uso Terciario

Artículo 79. Disposiciones Generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso terciario a cuyo cumplimiento habrá de someterse los sectores con uso global terciario así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 80. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir los siguientes usos terciarios:

- a) Comercio:
- b) Oficinas:
- c) Salas de reunión:

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

a) Comercio: Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final (minorista) o a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación (mayoristas) que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Establecimiento Comercial Individual. Locales comerciales. Establecimientos independientes. Hostelería.

Este uso solo se admite en planta sótano, baja y primera.

a.2) Establecimiento Comercial Colectivo. Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

a.3) Gran Superficie Minorista. Todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo prohibiéndose expresamente su implantación en suelo no urbanizable.

A estos efectos, se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual y/o periódico, a los que puedan acceder los consumidores para realizarlas compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas.

b) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

- b.1) Servicios de la Administración.
- b.2) Oficinas privadas.
- b.3) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

c) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, como los siguientes usos detallados:

c.1) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin ánimo de lucro como peñas, clubes y asociaciones en general.

Este uso solo se admite en planta sótano y baja de la edificación.

c.2) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes en los que, además, suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Este uso solo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

c.3) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos y agrupaciones en general.

Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares del Uso Industrial

Artículo 81. Disposiciones Generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso industrial a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global industrial así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso. Estas determinaciones tienen por objeto, principalmente, la preservación del medio urbano y rural, el control de los efectos no deseables sobre estos y la implantación del uso industrial asegurando el mayor grado de compatibilidad con otros usos.

Artículo 82. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos industriales:

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos. Se definen como tales aquéllas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial. Son las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial. Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad a áreas urbanas.

d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Estas actividades se someterán a la legislación ambiental vigente en la materia. Cualquier normativa que pudiera afectar a la presente regulación del uso industrial que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU será de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual tanto para las nuevas instalaciones como para las ya existentes cuando los niveles de ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

4. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 83. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Serán compatibles con los alojamientos aquellas industrias que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 5 kW siempre que cumplan con los límites admisibles de ruidos y vibraciones establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

2. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos,

gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m².

B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en el Reglamento 283/1995, de 21 de noviembre, de Residuos de Andalucía.

Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría. No obstante, estos servicios podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

D) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en planta baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 84. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.

1. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

2. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

a) Industria adosada a otra edificación.

b) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico y de vibraciones no podrá superar los límites máximos establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 kW si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 kW.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

B) Talleres Varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres de carpintería, talleres de reparación de vehículos a motor, obradores de panadería y pastelería y demás cuyas características técnicas sean similares, se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría y no de la 2.ª categoría. Solo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 85. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

1. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior será el establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

B) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el Suelo No Urbanizable.

C) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en Suelo No Urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo 86. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pue-

den ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.

B) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse en Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección. Comprende aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, entre las que se incluyen las siguientes: refinerías de petróleo bruto; centrales térmicas; centrales nucleares y otras instalaciones de combustión de potencia térmica superior a 50 MW; instalaciones de almacenamiento o eliminación de productos reactivos y productos químicos que supongan un riesgo por su inflamabilidad, toxicidad; parques eólicos, plantas siderúrgicas integrales; instalaciones para la extracción y tratamiento del amianto; industrias químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos e inorgánicos de base, productos explosivos; instalaciones para la eliminación, valorización e incineración de residuos; industrias para la fabricación de aglomerantes hidráulicos, industrias de fabricación de pasta celulosa; y otros similares.

Artículo 87. Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la Legislación ambiental vigente que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 88. Regulación del uso.

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y m/seg², no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en m/seg² y su determinación se efectuará según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 89. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han

eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en el presente PGOU para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas Normas.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m² para un camión o superior para dos o más camiones.

g) Que desde las 23 h a las 7 h sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.

h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera...), se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 90. Condiciones de funcionamiento.

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en el presente PGOU. Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4.ª Categoría.

b) Radiactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente PGOU. A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

f) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

g) Otras formas de contaminación. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.

c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

Artículo 91. Vertidos industriales.

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas la legislación ambiental vigente. Igual

mente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV del presente PGOU.

2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

Artículo 92. Infracciones.

Cualquier infracción de las prescripciones recogidas en el presente Capítulo o en la legislación aplicable en materia de industria, medio ambiente y Régimen Local será sancionada por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares del Uso Dotacional

Artículo 93. Usos Pormenorizados.

El Uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso de equipamiento.
- b) Uso de Áreas Libres.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

Sección 1.ª Uso de Equipamiento

Artículo 94. Disposiciones Generales.

1. El uso de equipamiento es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de equipamiento a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

3. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles a los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que requieran una respuesta desde la administración.

Artículo 95. Usos detallados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. Se distinguen las siguientes clases:

a) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

b) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local.

Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el apartado a).

c) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, centros sociales comunitarios, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

d) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas.

Este uso sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública.

Este uso sólo se admite en planta baja o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio a excepción de la planta sótano.

Las condiciones de edificación del uso educativo cumplirán con la Orden de 23 de enero de 2003 (o norma que la sustituya), por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia.

f) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo tales como congregaciones, órdenes, etc.

Este uso solo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

g) Funerario. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos, la celebración de los cultos correspondientes y la permanencia o exposición del cadáver hasta la celebración del sepelio. Puede subdividirse en los siguientes usos:

- g.1) Cementerio
- g.2) Tanatorio
- g.3) Crematorio

Este uso debe localizarse en Suelo No Urbanizable a excepción del de tanatorio que podrá ubicarse en cualquier clase de suelo. No obstante, se reconocen expresamente por el presente plan general los usos funerarios existentes a la fecha de aprobación definitiva.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los usos funerarios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 3 de abril de 2001 o normativa que la sustituya. A estos efectos, los cementerios de nueva creación deberán emplazarse en terrenos permeables y a una distancia mínima de 250 metros de cualquier zona residencial.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de salud cuando se trate de cementerios.

El emplazamiento de los tanatorios y crematorios se realizará en edificio exento de uso exclusivo si bien los crematorios pueden ubicarse en los cementerios y tanatorios.

h) Cultural. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, teatros, etc.

Este uso se recomienda en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente sobre compatibilización entre ambos usos.

No obstante, las salas de exposición o de conferencias podrán situarse en planta sótano, baja y primera de la edificación.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

i) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

Este uso solo se admite en planta baja o edificio exclusivo excepto las consultas privadas que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

j) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

k) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

2. En caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la regulación anterior, se asimilarán a uno de los generales.

Artículo 96. Cambios de Uso del Equipamiento.

1. En los planos de clasificación y calificación del término municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.

2. Los equipamientos públicos únicamente podrán sustituirse por otros equipamientos públicos

2. El suelo destinado a equipamiento docente, social, comercial público y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta, salvo que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia, cumpliendo con los estándares correspondientes y se cuente con informe favorable del organismo competente.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.

4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso cuando se demuestre su no rentabilidad.

7. A los restantes cambios de uso se le aplicará el artículo 36.2 de la LOUA.

Sección 2.ª Uso de Espacios Libres

Artículo 97. Disposiciones Generales.

1. El uso de espacios libres es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de espacios libres a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 98. Usos detallados. Definiciones.

1. Se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Atendiendo a su titularidad:

A.1) Público

A.2) Privado

B) Atendiendo a su área de influencia:

B.1) Áreas Libres de uso General. Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

B.1.1) Parque forestal

B.1.2) Parque deportivo

B.1.3) Parque urbano

B.1.4) Parque periurbano

B.1.5) Parque zoológico

B.1.6) Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales en los términos establecidos en el apartado siguiente.

B.2) Áreas Libres de uso Local: Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

B.2.1) Zonas ajardinadas. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

B.2.2) Áreas de Juego. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o normativa que la sustituya.

B.2.3) Áreas Peatonales. Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

3. En las áreas libres de uso y dominio público, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las edificaciones o instalaciones propias de los usos complementarios o compatibles, será como máximo del 15% de la superficie total. Son usos complementarios los quioscos, infraestructuras de servicio o similar. Se admiten como usos compatibles los de aparcamiento bajo rasante y equipamiento deportivo y cultural, siempre que la mayor parte de las instalaciones sean descubiertas.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares del Uso de Sistemas de Transporte, Comunicaciones y otras Infraestructuras

Artículo 99. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 100. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Carreteras:

a.1.1) Red de carreteras de Andalucía:

* Vías de gran capacidad

** Autopistas

** Autovías

** Vías rápidas

* Vías convencionales

a.2) Caminos:

* Caminos Principales

* Caminos secundarios

a.3) Vías pecuarias

a.4) Vías urbanas:

a.4.1) Rodadas

a.4.2) Peatonales

a.5) Carriles de bicicleta

b) Instalaciones al servicio de las carreteras. Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera recoge las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

Las estaciones de servicio se incluyen dentro de este uso, entendiéndose como tal el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

Este uso solo se permite en suelo no urbanizable en edificación exenta.

Las condiciones de edificación de estas instalaciones se establecen en la normativa del suelo no urbanizable.

En la red viaria interna de los núcleos urbanos se prohíbe la edificación con carácter permanente.

c) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles.

Este uso solo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano toda la superficie de la parcela para aparcamientos. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

Los Planes Parciales y Especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamientos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se ubica ni afectar a la vegetación de interés.

- Se restituyan los elementos urbanos afectados por las obras.

El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que desaconsejen la aplicación de los estándares, por las condiciones particulares de uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela y otros similares. En la licencia municipal deberá constar la inexistencia de impacto por la disminución de la dotación, así como las medidas correctoras a tomar en cuenta.

En todo caso, en edificaciones resultantes de la ordenación de áreas urbanas o sectores deberá asegurarse el cumplimiento del estándar mínimo dispuesto en el artículo 17.3 de la LOUA respecto de la totalidad del ámbito.

d) Estación de autobuses. Es el destinado a la parada y/o estacionamiento de autobuses para el tránsito de viajeros por carretera.

Las condiciones de edificación de dichas instalaciones serán las siguientes:

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

e) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos:

e.1) Vías férreas.

e.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

e.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

f) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos:

f.1) Abastecimiento de agua.

f.2) Saneamiento.

f.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

f.4) Servicios telefónico y telegráfico.

f.5) Alumbrado Público.

f.6) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.

f.7) Otros servicios.

g) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el Suelo No Urbanizable, donde son regulados a través de las Medidas de Protección.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares del Uso Rural

Artículo 101. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso rural a cuyo cumplimiento habrá de someterse las parcelas con uso en las que haya de implantarse dicho uso. Se entiende por usos y actividades agrarias y productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción. Asimismo, se incluyen las actividades extractivas.

Artículo 102. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc.

b) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. Comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales.

c) Ganadero. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Comprende la explotación de ganado bovino, ovino, caprino, equino, porcino, avicultura y otras explotaciones ganaderas. Se incluye los centros de alojamiento, adiestramiento y sacrificio, de animales de compañía y domésticos.

d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Comprende actividades de extracción, explotación, investigación, aprovechamiento y beneficio de yacimientos minerales y demás recursos ecológicos. Asimismo, se incluyen las actividades de primera transformación y distribución de dichos materiales, como las plantas clasificadoras de áridos o de aglomerados.

e) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

Las condiciones particulares de edificación para todos estos usos se regulan en la normativa del Suelo No Urbanizable.

2. Estos usos pueden subdividirse en los siguientes:

a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas. Para su implantación en Suelo No Urbanizable deberá obtenerse la correspondiente licencia.

b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Para su implantación en Suelo No Urbanizable se requerirá la previa obtención de licencia municipal, salvo que las mismas tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA, en cuyo caso será necesaria la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos.

c) Uso extractivo. Las actividades extractivas en Suelo No Urbanizable precisarán autorización de la Consejería competente en materia de industria. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de la documentación a la que se refiere el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras o normativa que la sustituya. Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos: Su implantación en Suelo No Urbanizable estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

e) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable: Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

f) Uso de vivienda. Únicamente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

g) Uso terciario y de equipamiento privado. Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal. No obstante, se prohíbe expresamente la instalación de grandes superficies minoristas en esta clase de suelo.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

h) Uso turístico. La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Asimismo, requerirá la obtención de la autorización de la Consejería competente en materia de turismo.

3. Cualquier uso que haya de implantarse en el Suelo No Urbanizable deberá dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente.

4. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochiqueras, almacenes, silo, etc, acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto.

TÍTULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1

Disposiciones de Carácter General

Artículo 103. Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas.

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, en adelante sistemas, son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro) y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) Sistema de Infraestructuras de Comunicación

a.1) Sistema General de Infraestructuras de Comunicación (SGV)

a.2) Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación (SLV)

b) Sistema de Equipamiento comunitario

b.1) Sistema General de Equipamiento (SGE)

b.2) Sistema Local de Equipamiento (SLE)

c) Sistema de Áreas Libres

c.1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL)

c.2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

d) Sistema de Infraestructuras de servicios

d.1) Sistema General de Infraestructuras de servicios (SGI)

d.2) Sistema Local de Infraestructuras de servicios (SLI)

Artículo 104. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU.

Artículo 105. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Los suelos calificados por del presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

Artículo 106. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 107. Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales.

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del PGOU o en los Planes Parciales de Ordenación de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 2

Sistema de Infraestructuras de Comunicación

Artículo 108. Definición y Tipos.

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatorias de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General de Comunicaciones y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 109. Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del Territorio.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:

a.1) Red de carreteras del Estado:

* Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:

* Carreteras Convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

a.2) Red de carreteras de Andalucía:

a.2.1) Categorías:

* Red autonómica: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

* Red provincial: compuesta por la red comarcal y la red local.

a.2.2) Funcionalmente, se clasifican en:

* Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional

* Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) Red ferroviaria estatal o autonómica:

* Vías férreas.

* Zona de estacionamiento y entretenimiento.

* Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones

c) Caminos:

* Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

* Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

d) Vías pecuarias: son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

e) Carriles de bicicleta: son aquellos cuyo uso está prohibido a vehículos de motor.

Artículo 110. Desarrollo y programación del SGV.

Los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, podrán desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 111. Condiciones de Uso del SGV.

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001, de 2 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado mediante el R.D. 2387/2004.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 112. Urbanización del SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 113. Zonas de protección del SGV.

1. A ambos lados de las carreteras se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía. Dichas zonas de protección se definen en el Título II de la presente normativa urbanística de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

2. De acuerdo con la legislación vigente en materia ferroviaria, la zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas, delimitada, interiormente, por la zona de dominio público ferroviario, y exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

3. Por lo que se refiere los caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso que les sean de aplicación y, en su defecto, la zona de protección será de 12 m, medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 10 m para los caminos secundarios.

4. La zona de protección de las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 114. Sistema Local viario (SLV). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafian los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En este último caso, las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 115. Titularidad y dominio del SLV.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 116. Desarrollo y programación del SLV.

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU. En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 117. Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 118. Urbanización del SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 3

Sistema de Equipamiento Comunitario

Artículo 119. Definición y Tipos.

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general, todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez, por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 120. Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.

Constituido por todos los elementos que se grafian en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del Núcleo de este PGOU.

Artículo 121. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Artículo 122. Planeamiento y programación del SGE.

El desarrollo de los sistemas generales de equipamiento se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 123. Urbanización del SGE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 124. Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del Núcleo del presente PGOU, que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 125. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 126. Planeamiento y programación del SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 127. Condiciones de Uso del SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que los determinan.

Artículo 128. Urbanización del SLE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 4

Sistema de Áreas Libres

Artículo 129. Definición y Tipos.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 130. Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, del presente PGOU.

A estos efectos, se establece como estándar de sistemas generales de áreas libres 8,17 m²s/hab

Artículo 131. Planeamiento y programación del SGAL.

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se desarrollará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de áreas libres que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del PGOU, todo ello sin perjuicio de la capacidad que la LOUA otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 132. Condiciones de Uso del SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos.

2. En el caso de parque, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo y cultural. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, deportivo, urbano, periurbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 133. Urbanización del SGAL.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 134. Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Podrán aparecer grafías también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 135. Titularidad y dominio del SLAL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafía-dos como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 136. Planeamiento y programación del SLAL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Áreas Libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 137. Condiciones de Uso del SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos y culturales, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Solo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

CAPÍTULO 5

Sistema de Infraestructuras de Servicios

Artículo 138. Definición y Tipos.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto

a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio de telefonía y telecomunicaciones.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 139. Sistema General de infraestructuras de servicios (SGI). Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Ordenación Estructural del Territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo de este PGOU y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:
Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Eliminación de residuos sólidos:
Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica:
Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (Más de 5 kV) y centros de transformación.
- e) telefonía y telecomunicaciones:
Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público:
Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen el Sistema General de Comunicaciones, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 140. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 141. Planeamiento y programación del SGI.

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de infraestructura se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Con carácter genérico, la modificación de los sistemas generales de infraestructuras que establece este Plan General podrá llevarse a cabo mediante modificación del PGOU, todo ello sin perjuicio de la capacidad que la LOUA otorga a los Planes Especiales para establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tenga el régimen de suelo no urbanizable

Artículo 142. Condiciones de Uso del SGI.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 143. Urbanización y edificación del SGI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo

a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 144. Zonas de protección del SGI.

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al Suelo No Urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de este planeamiento general o de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

a.1) Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación conexas vigente.

a.2) Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo de Cuenca, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.

a.3) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

a.4) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalizar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

b) Conducciones de agua potable.

b.1) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados.

b.2) El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

b.3) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.

b.4) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.), las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

c) Instalaciones de saneamiento.

c.1) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc., previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

c.2) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (calificados expresamente SGE).

d) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

d.1) Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.

e) Instalaciones de Combustibles.

e.1) Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya, así como la legislación sectorial vigente.

e.2) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc., de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

e.4) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e.5) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m al eje del sistema como mínimo.

Artículo 145. Sistema Local de infraestructuras de servicios (SLI). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafian en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que lo desarrollen y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento.

c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.

d) Alumbrado público.

e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.

f) Redes del servicio telefónico y de telecomunicaciones.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este PGOU a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas o bien serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado por los Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 146. Titularidad y dominio del SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 147. Planeamiento y programación del SLI.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Infraestructuras estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 148. Condiciones de Uso del SLI.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 149. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO QUINTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 1

Determinaciones Generales

Artículo 150. Tipos de edificación.

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público - espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada. Cuando las edificaciones se adosan respectivamente sólo a una de las lindes medianeras de sus propias parcelas formando grupos de dos edificios, cada uno en su respectiva parcela, por admitirse expresamente por la Ordenanza reguladora correspondiente, se les llama edificaciones pareadas.

b) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

c) Edificaciones agrupadas: son aquellas en las que se disponen varias edificaciones, o conjuntos de edificaciones, «aisladas» y/o «adosadas» dentro de una misma parcela y en actuación unitaria, en posición «alineada» o no con respecto al espacio público exterior, y sometidas a la condición de separarse, los diferentes edificios entre sí, una distancia denominada «separación entre edificios».

Artículo 151. Tipos de obras de edificación.

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico de la edificación, construcción o instalación que había desaparecido o había sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados o con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones, de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de reforma. Son aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

f) Obras de remodelación. Son las intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

g) Obras de rehabilitación. Son aquellas que, manteniendo las características tipológicas del edificio, están destinadas al acondicionamiento de éste para mejorar o cambiar su uso, por lo que pueden implicar obras de distinto tipo.

h) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes.

i) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente.

j) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas, patios o cubiertas de los edificios sin modificar su estructura resistente.

k) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar elementos estructurales y/o exteriores.

Artículo 152. Redacción de Proyectos.

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 2

Normas de parcela y edificación

Artículo 153. Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.

1. Definiciones:

a) Unidad de Ejecución. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable en el caso del Suelo Urbano No consolidado que no conforme área, para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente PGOU.

c) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.

d) Parcela. Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

e) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

f) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

g) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

h) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

i) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

i.1) Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

i.2) Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

i.3) Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

i.4) Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este PGOU o los instrumentos que la desarrollen.

j) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie expresado en m² techo/m² suelo. Se expresa en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución o sector. Se llama edificabilidad neta para cada uso, a la que se aplica a las la superficie neta o parcelas edificables correspondientes a dicho uso.

k) Superficie construible. Es la máxima superficie de techo edificable.

l) Superficie construida computable. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m²t. A efectos del cómputo de dicha superficie se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

l.1. Computarán en un 100% las superficies cubiertas cerradas, los cuerpos salientes cerrados, las terrazas no voladas, las terrazas y porches cubiertos y cerrados por tres lados, la proyección de escaleras por planta, los huecos de instalaciones por planta y los semisótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos (siempre que no sea una actividad comercial), trasteros e instalaciones

l.2. Computarán en un 50% la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre mayor de 2,00 m (siempre que sea compatible con la correspondiente ordenanza), las superficies sobre rasante descubiertas al menos en dos de sus paramentos verticales, la superficie de los cuerpos volados abiertos así como las plantas sótano cuando se destinen a usos lucrativos salvo que la dotación de aparcamientos no ligados al uso residencial venga exigida por el presente PGOU que no computará.

l.3. No computarán en la medición de la superficie construida las terrazas, porches y cuerpos salientes descubiertos o cubiertos y cerrados en uno de sus lados, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las plantas sótano cuando se destinen a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos cultu-

rales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias. Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente PGOU.

En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

m) Ocupación. Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos los vuelos y la superficie de la parcela.

n) Fondo edificable. Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.

o) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

p) Número de viviendas. Es el número de referencia para determinar el número de alojamientos residenciales posibles a construir en un sector, unidad de ejecución o parcela. Dicho número se obtiene multiplicando la densidad asignada en la normativa particular por la superficie real del sector, unidad de ejecución, o parcela.

Artículo 154. Condiciones relativas a la posición de la edificación.

1. Alineación a vía pública. Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable. La alineación a vía pública podrá ser:

a) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.

b) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

2. Alineación de fachada. Es la línea en la que se sitúa la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

3. Alineación interior: Es la que fija los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

4. Separación a linderos. Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

5. Perfil Natural. Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural teórico el recogido en los estudios del medio físico y planos de información de este PGOU.

Se considera así mismo perfil natural el resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización o proyecto de dotación de infraestructuras aprobado, y en el que se recojan tales movimientos de tierra y perfiles resultantes. Las limitaciones para los máximos movimientos de tierra en Proyectos de Urbanización o Proyectos de Dotación de Infraestructuras serán los definidos en las Ordenanzas de Urbanización de este PGOU.

6. Perfil modificado. Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierras procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

7. Pendiente de un terreno (p). Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes «a» y «b» del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo. (Ver gráfico 1)

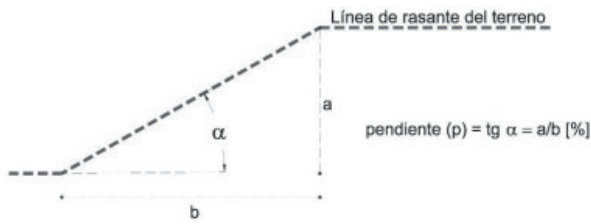


GRÁFICO 1

Artículo 155. Medición de altura. Definiciones.

1. Plano teórico de rasante. Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

Este plano es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

a) Parcelas medianeras: Se obtiene a partir de la determinación por un lado de los puntos externos de la línea de

intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera, y por otro, la determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno. El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

b) Parcelas medianeras a dos viales: Se procederá como en el caso anterior, pero considerando como alineación a vía pública la de la calle situada a cota media más baja.

c) Parcelas de esquina: 1.º, determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera; 2.º, determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos. El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

2. Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante.

Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. (Ver gráfico 2)

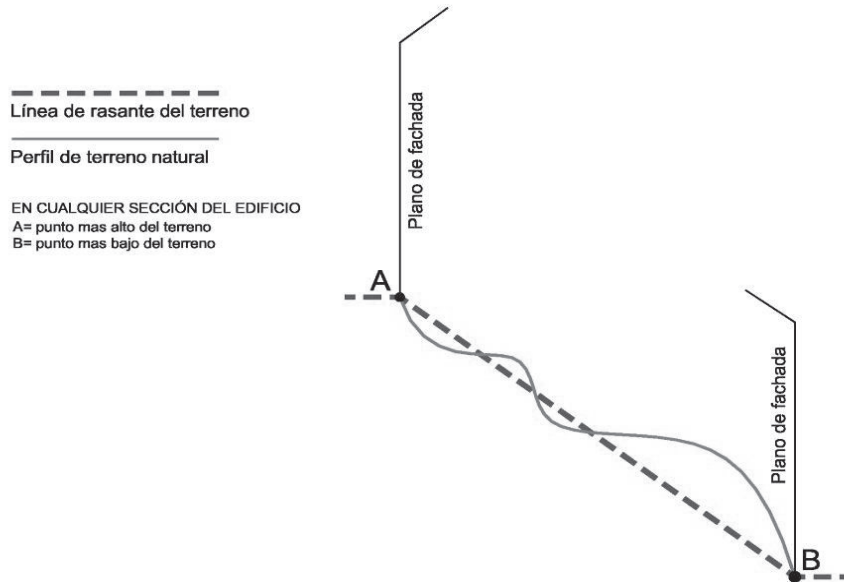


GRÁFICO 2

3. Línea de rasante de fachada. Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación.

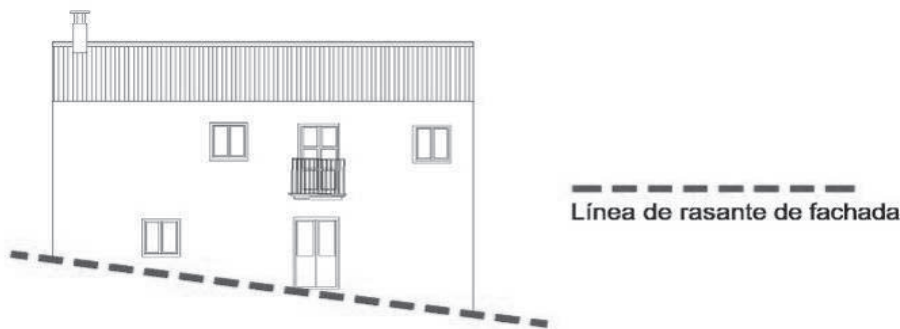


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

3.1. Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada. (Ver gráfico 4).

3.2. Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la

intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m respecto a la superficie de la acera.

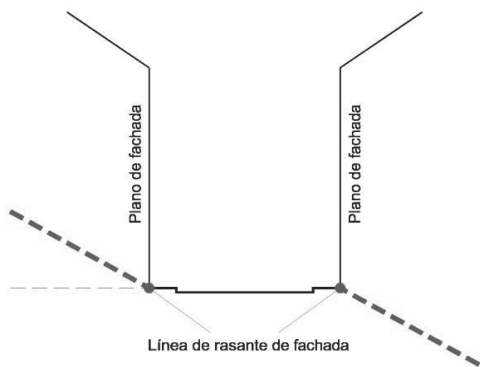


GRÁFICO 4

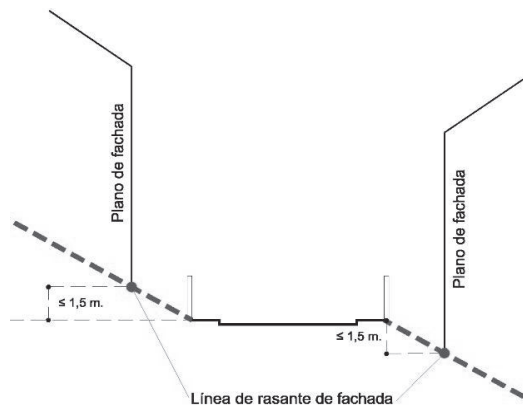


GRÁFICO 5

3.3. En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 6.

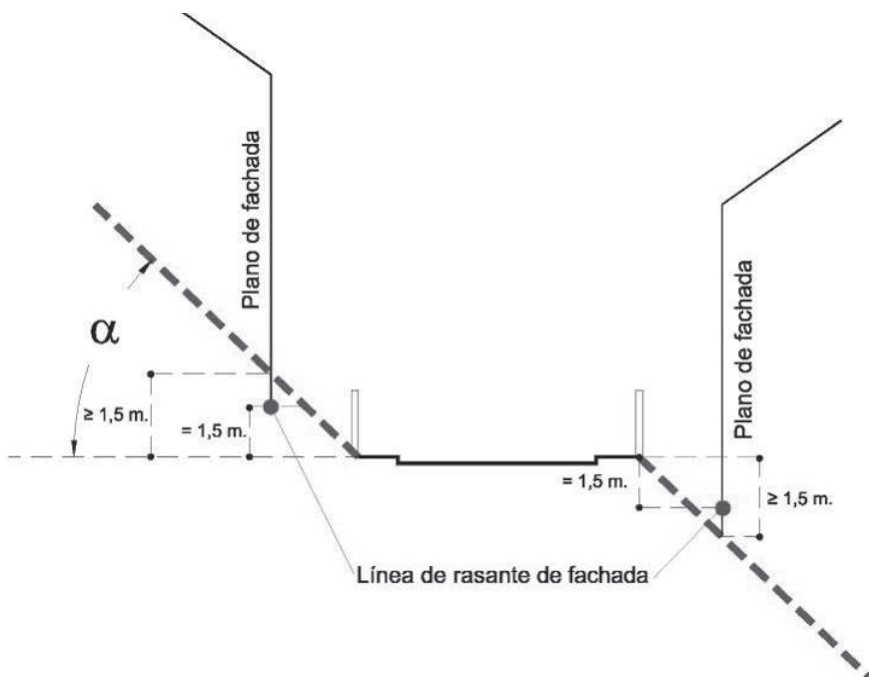


GRÁFICO 6

4. La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas se han respetar conjuntamente.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

5. La cota inferior de referencia será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las líneas de rasante de fachada y línea de rasante del terreno (sección) respectivamente.

Artículo 156. Criterios para la medición de alturas.

La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del úl-

timo forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a línea de rasante de fachada y la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima (h) en los supuestos más desfavorables.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificaciones escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los alzados interiores del edificio.

a) Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):

a.1) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada (Gráfico 7).

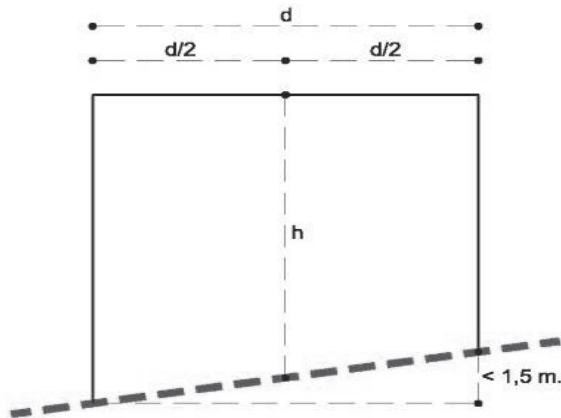


GRÁFICO 7

a.2) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (Gráfico 8).

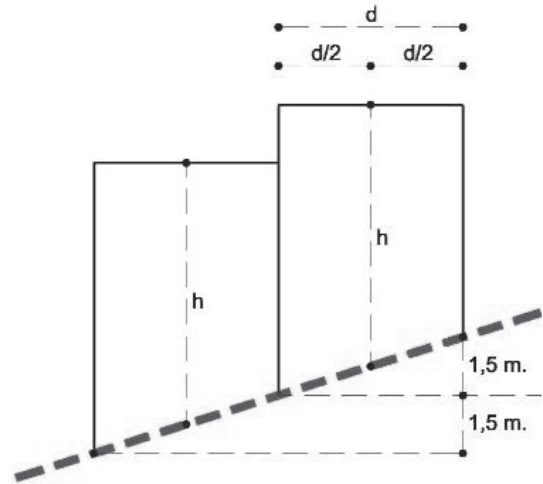


GRÁFICO 8

b) Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente.

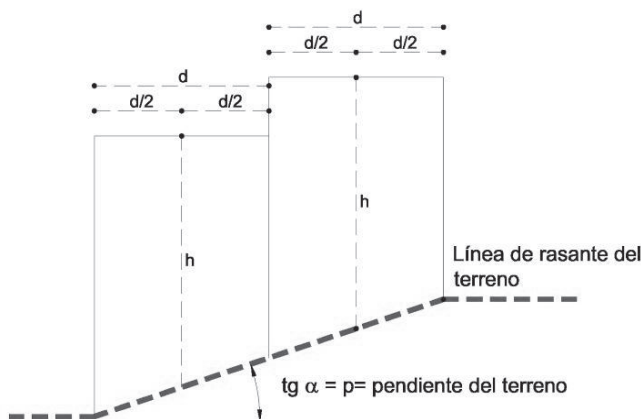


GRÁFICO 9

p (%)	d (metros)
0 < p < 10	-
10 < p < 20	20
20 < p < 30	15
30 < p < 40	10
40 < p < 60	7
60 < p	5

Artículo 157. Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente.

Se podrá edificar en ellas siguiendo las siguientes prescripciones:

a) Se podrán crear plataformas de nivelación y aterramiento mediante muros de altura no superior a 3,50 m sobre la rasante de la calle, dispuestos en la alineación de las parcelas a vial, tomándose éstos como cotas de referencia de la edificación. La edificación se separará de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia igual a la mitad de su altura.

b) En el caso de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la plataforma horizontal en la cota de coronación del muro podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos auxiliares de las edificaciones y accesos a la misma en un frente no superior al 50% de la longitud del frente de parcela y pudiéndose abrir los huecos necesarios de ventilación. Si la pendiente es descendente, no se permiten estos usos anteriores, pudiendo sobresalir sobre la rasante del terreno exclusivamente la altura del edificio según la ordenanza correspondiente.

c) Los muros de nivelación de tierras que hubieran de ponerse en la parcela para las plataformas necesarias para la ubicación de la edificación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,5 m por encima o por debajo de la cota del terreno. La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo de 3,5 m.

d) Los muros de nivelación, y en especial los de la calle, deben tratarse como fachadas.

e) Los Planes Parciales y estudios de Detalle que desarrollen terrenos del PGOU con pendiente superior al 35% procurarán disponer los viales a media ladera, procurando una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente. Sobre la alineación a vial, y a lo largo de todo el recorrido, en las porciones de terreno con pendiente superior al 50% dispondrán un muro corrido de altura máxima de 3,5 m y tratado exteriormente como fachada.

f) No se permitirá modificaciones del perfil natural del terreno en más de 3,5 m.

CAPÍTULO 3

Normas relativas al Diseño de los Edificios

Artículo 158. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreta (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada inferior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado (incluyéndose por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno). Se excluyen de esta medición las cubiertas inclinadas del edificio, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts, elementos decorativos y cualquier otra construcción destinada a instalaciones o servicios afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente.

En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja o semisótano. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m, libre de instalaciones en toda zona o sector. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,50 m de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. De forma general, y salvo lo regulado en las ordenanzas particulares para cada zona, se establece una altura libre mínima de 2,50 m para uso de vivienda y 3,50 m para uso comercial. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto de la calle.

Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

f.1) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

f.2) Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.

f.3) Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Planta ático: última planta de una edificación, con un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m de las fachadas exteriores con respecto a la alineación de planta baja.

i) Bajo cubierta: Los espacios vívidos bajo cubierta no tendrán la consideración de planta, estando siempre vinculados a la vivienda inferior y resolviéndose de la forma indicada en cada ordenanza particular. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta.

j) Medianería: Pared lateral que limita dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación.

La medianerías al descubierto deben tratarse con materiales propios de fachadas y retirarse la distancia correspondiente para la aparición de huecos.

k) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

l) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

m) Elementos salientes de edificación. Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

m.1) De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.

m.2) De Instalaciones: Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.

m.3) De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.

m.4) Anuncios.

n) Zonas de uso comunitario. Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

o) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de

un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

p) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

p.1) Patio de manzana. Es aquel espacio no edificado rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Deberá disponer, al menos, de un acceso desde las zonas comunes del edificio. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 20 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

p.2) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

p.3) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

p.4) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

p.5) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

p.6) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

p.7) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conduc-

tos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático.

p.8) Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

p.9) Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

TÍTULO SEXTO

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

NT-ORDENANZAS PARTICULARES DE NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 159. Ámbito y Definición.

1. La ordenanza NT, se aplica en las edificaciones del núcleo tradicional, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de sus valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen de los núcleos antiguos de la población y han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.

Está formado mayoritariamente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar). La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 160. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) y el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.

2. El alojamiento en propiedad horizontal (la vivienda plurifamiliar) regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función del ancho de fachada y de la altura máxima permitida, según el siguiente

SUPERFICIE CONSTRUIBLE DE PARCELA (A) (m ²)	NÚMERO MÁXIMO ALOJAMIENTOS POR PARCELA
A menor 100	1 cada 60 m ² .c.
A mayor 100	1 cada 100 m ² .c.

3. Se considerarán usos complementarios y compatibles, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el uso industrial incompatible con el residencial o que requiera una zonificación específica, tal y como se especifica en la normativa reguladora de los usos.

En la zona de afección del Cementerio, los usos permitidos por esta ordenanza para las nuevas edificaciones que se construyan deben ser compatibles con los regulados por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

Artículo 161. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones a vial son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en planta baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 70 m² de solar o un ancho de fachada de 5 m y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

a) Superficie: 70 m²

b) Ancho de fachada: 5 m o ancho medio de parcela de 6 m.

Cualquier otra agrupación de parcelas que se pretenda vendrá obligada a la redacción de un Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes del edificio resultante, cuyo objeto es probar de modo fehaciente el correcto encaje en el paisaje urbano del mismo, para lo cual este documento asegurará:

a) Que el aprovechamiento total de la parcela resultante no supera el que hubiere resultado de la aplicación individualizada de la Ordenanza a las parcelas agrupadas.

b) Que el edificio resultante se integra en el medio urbano en que se enclava, con especial atención a la composición de alzados en que se mantendrá de forma manifiesta el grano de la parcelación dominante, no superándose en ningún caso el ancho de fachada de 15 metros con diseño unitario.

c) Para ello se utilizará cuanta documentación gráfica y fotográfica sea precisa, siendo el ámbito mínimo para la justificación de la solución adoptada la manzana completa en que la operación se ubica, y aportándose al menos los alzados de la misma existentes y proyectados, así como los de las manzanas colindantes que den frente a la actuación.

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. En ningún caso se podrán hacer agregaciones de parcelas cuya superficie total supere los 600 m².

4. Ocupación y fondo edificable

La ocupación en planta queda limitada al siguiente fondo máximo edificable de 25 m, medidos desde la alineación de fachada.

El fondo máximo edificable si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo por encima de 15 m, añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones

auxiliares como trasteros, lavaderos, etc., siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

5. Patios

El patio constituye un elemento estructurante muy importante como definidor de la morfología de esta trama urbana, por lo que deberá mantener esta función, sin quedar relegado a un patio de luces.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc., asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Sólo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

6. Separación a linderos.

Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras en su mayoría, sólo se proponen separaciones a los linderos traseros. En el caso particular de que la edificación existente, no se adose a medianeras, respetará las limitaciones de lindero mínimo en todos los flancos en los que se separe.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 3 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.

b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 16 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

7. Altura de la edificación.

La altura máxima viene establecida por el número de plantas es de 2 (PB+1/7 m) y 3 plantas (PB+2/10 m) medida desde la rasante de la acera, tal como determina el plano ordenación de alineaciones y altura de la edificación.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En casos singulares, se podrá rebasar levemente los 10 metros de altura siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto correspondiente y que este aumento de altura responda a necesidades funcionales de la propia edificación.

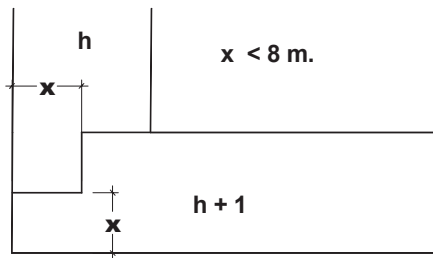
En el caso de que la edificación tenga fachada a calles de distinto nivel, podrá aparecer una planta más, como máximo, en la calle más baja, siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones anteriores.

En todo caso, la edificación se adaptará a la realidad topográfica de la parcela, de tal forma que se cumpla con la altura máxima reguladora sobre cualquier punto de la rasante natural, para lo que, en su caso, deberá escalonar la construcción en dos o más cuerpos edificatorios.

Los solares con limitaciones singulares de altura podrán tener un aumento del fondo edificable que compense el volumen de las plantas perdidas, a definir justificadamente en el proyecto de edificación.

En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a

la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal según el gráfico siguiente:



Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	4,0	2,7
Planta piso	3,5	2,5

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.

Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta que cumpla con las siguientes condiciones:

- Estará contenido en una línea que partiendo de la intersección de las fachadas principal y posterior (excluidos los bordes de los patios interiores) con la cara superior de la cornisa, tenga una pendiente máxima del 40%.

- La línea de cornisa no superará la altura máxima permitida.

- La altura libre en la cumbrera no superará los 3,20 m.

- El paramento vertical contenido entre la cara superior del último forjado horizontal y la línea de cornisa no superará la altura de 1,20 m.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

c) los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

8. Aparcamientos

Los edificios plurifamiliares deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

La entrada del aparcamiento deberá proyectarse formando con la del portal una sola unidad compositiva. Si se utiliza la planta baja como aparcamiento, deberá destinarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a la vía pública.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

- a) En los casos de restauración y rehabilitación de la edificación existente.
- b) Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m².
- c) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros.

Artículo 162. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio.

Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Condiciones Estéticas Generales recogidas en la Ordenanza de Edificación.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

3. Alturas. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, y sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos deberá componerse con las edificaciones colindantes.

4. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener predominantemente unas proporciones verticales tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos y a la composición del resto de la fachada.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos, de colores oscuros o imitación de madera.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco o beige, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada,

etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la transcendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán inclinadas, preferentemente de material cerámico, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

b) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

8. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

9. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación:

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solea, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

c) El vuelo máximo de los balcones será de 50 cm.

10. Anuncios. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos.

Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 50 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

11. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

12. Construcciones en ladera. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostamiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

13. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

UAD – ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ADOSADA

Artículo 163. Ámbito y definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de expansión del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes que han mantenido el tipo edificatorio y la parcelación tradicional y donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. Igualmente se aplicará a los nuevos ensanches con tipología de edificación adosada.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación del núcleo de Fuente de Piedra.

Artículo 164. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar). Las condiciones de uso plurifamiliar son las mismas que las definidas en la ordenanza NT. Asimismo, se permiten para los sectores de suelo urbanizable regulados con la presente ordenanza, un máximo de dos unidades de edificación plurifamiliar siempre que no excedan del 10% del número máximo de viviendas del sector. En ningún caso podrá superarse el número máximo de viviendas establecidos para la parcela por el planeamiento de desarrollo.

2. Se considera uso complementario el industrial en sus 1.^a y 2.^a categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos complementarios y compatibles, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el funerario.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a) En planta baja, plantas sótano y planta primera.

b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 165. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

Se permite, igualmente, la vivienda unifamiliar pareada siempre que se de en la manzana completa.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original, cuando exista. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- a) Superficie: 100 m².
- b) Ancho de fachada: 6 m.
- c) Fondo de parcela: 12 m.

En el caso de parcelas para tipología unifamiliar pareada la parcela mínima será 200 m².

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes.

En aquellas manzanas donde el fondo edificable de las parcelas dé como resultado espacios urbanos interiores en fondo de saco, mediante Estudio de Detalle y con la apertura de un vial se podrá incorporar a la trama urbana.

4. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros, siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 70% y respetando las separaciones a linderos preceptivas.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

5. Separación a linderos.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que por ello de lugar a un aumento de la altura de la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial, con un máximo de 3 metros. En estos casos debe quedar garantizada la ocultación con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes.

En las parcelas situadas en manzanas en las que coexisten edificaciones medianeras y exentas, cuando en alguno de los linderos privados exista una edificación exenta sin que sea previsible su próxima sustitución, la edificación que se proyecte podrá retranquearse al lindero medianero como mínimo 3 metros y los paramentos resultantes deberán tratarse como fachadas, pudiéndose abrir huecos en ellos.

6. Altura de la edificación.

La altura es de 2 plantas (PB+1/7 m.).

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En casos singulares, se podrá rebasar levemente los 7 metros de altura siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto correspondiente y que este aumento de altura responda a necesidades funcionales de la propia edificación.

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	2,7
Planta piso	3,5	2,5

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes.

En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.

Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta que cumpla con las siguientes condiciones:

- Estará contenido en una línea que partiendo de la intersección de las fachadas principal y posterior (excluidos los bordes de los patios interiores) con la cara superior de la cornisa, tenga una pendiente máxima del 40%.

- La línea de cornisa no superará la altura máxima permitida.

- La altura libre en la cumbrera no superará los 3,50 m.

- El paramento vertical contenido entre la cara superior del último forjado horizontal y la línea de cornisa no superará la altura de 1,20 m.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

8. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

Artículo 166. Condiciones Estéticas Particulares

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.

UAS – ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA

Artículo 167. Ámbito y definición

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el elemento dominante de su morfología. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa.

Artículo 168. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial o turístico-residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. Se considerarán usos complementarios, despachos profesionales anexos a la vivienda, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.

4. Se considera uso compatible el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.

5. Se consideran usos incompatibles: industrial, gran superficie minorista y uso funerario.

Artículo 169. Condiciones de edificación

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada o pareada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.

3. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie Parcela Mínima: 200 m².

b) Ancho y fondo de parcela mínimo: 10 m.

c) Fondo de parcela mínimo: 12 m.

4. La ocupación máxima de parcela será:

Planta baja: 60%.

Planta alta: 40%.

5. La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m. Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliares pareadas. En este caso debe garantizarse la no existencia de medianerías vistas.

En los linderos medianeros, las diferencias de cota de rasantes entre dos terrenos colindantes no superará 1,5 m de altura en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse y adaptarse a la valla a la topografía del terreno.

6. La altura máxima permitida total será de 7 metros (PB +1). La altura libre de cada planta no será inferior a 2,5 m.

Queda expresamente prohibido, en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso debajo de la planta baja, que en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas.

7. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m² por plaza.

Artículo 170. Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos. El vallado a lindero privado será tapial, de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un muro de 2 metros de altura.

MC – ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 171. Ámbito y definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de ensanche del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda plurifamiliar conformando manzanas cerradas. Esta ordenanza podrá aplicarse a las unidades edificatorias de viviendas de protección pública a ejecutar en las diferentes áreas o sectores que ordena este PGOU.

Artículo 172. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial en alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar, siendo compatible el unifamiliar.

2. Se considera uso complementario el industrial en sus 1.^a y 2.^a categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el funerario.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.

b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 173. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la siguiente:

a) Superficie Parcela Mínima: 200 m².

b) Ancho y fondo de parcela mínimo: 10 m.

c) Fondo de parcela mínimo: 12 m.

A efectos de condiciones de edificación, será objeto de cómputo la totalidad de la manzana grafiada en los planos de ordenación de estas Normas.

4. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación máxima de la parcela en las plantas sobre rasante será:

Planta baja: 80%.

Planta alta: 80%.

5. Altura de la edificación.

La altura es de 2 plantas (PB+1/7 m) salvo en las alineaciones en que se especifique una altura diferente en el correspondiente plano de alineación y altura de la edificación que se incorporará en el documento de aprobación inicial.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	2,7
Planta piso	3,5	2,5

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 40%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,50 m de altura.

a) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

b) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

6. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

Artículo 174. Condiciones Estéticas Particulares

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.

OA – ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA

Artículo 175. Ámbito y definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de ensanche del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda plurifamiliar en bloque exento. Esta ordenanza podrá aplicarse a las unidades edificatorias de viviendas de protección pública a ejecutar en las diferentes áreas o sectores que ordena este PGOU.

Artículo 176. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial en alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar, siendo compatible el unifamiliar).

2. Se considera uso complementario el industrial en sus 1.ª y 2.ª categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, los grandes establecimientos comerciales y el funerario.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.

b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 177. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación de-

terminadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación exenta, con separación a linderos públicos y privados.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

A efectos de condiciones de edificación, será objeto de cómputo la totalidad de la manzana grafiada en los planos de ordenación de esta Normativa.

4. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación máxima de la parcela en las plantas sobre rasante no superará el 50%.

5. Separación a linderos.

a) La edificación podrá adosarse o no a la alineación establecida como no vinculante.

b) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en los siguientes casos:

- Si se trata de parcelas enclavadas en estructuras parcelarias en que alguna de las construcciones colindantes sea medianera.

- Cuando se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.

- Cuando exista un acuerdo formal con los colindantes, lo que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

c) Las nuevas edificaciones se dispondrán de modo que sus planos de fachada guarden una separación con respecto a los situados en la parcela colindante igual a la altura del más alto de ambos. Esta separación podrá reducirse en el caso previsto en el epígrafe b del apartado 5 de este artículo.

d) La separación de edificios dentro de la misma parcela se adaptará a las condiciones siguientes:

- La separación entre los planos de fachada será al menos de la mayor de las alturas, con mínimo absoluto de 6.00 metros.

- Esta separación podrá reducirse a un tercio de la altura, con mínimo de 4.00 metros cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o si los huecos abiertos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

6. Altura de la edificación.

La altura es de 3 plantas (PB+2/10 m.) salvo en las alineaciones en que se especifique una altura diferente en el correspondiente plano de alineación y altura de la edificación que se incorporará en el documento de aprobación inicial.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,5	2,5

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 50% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,75 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 50%, tomados respectivamente de los bordes de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de los distintos planos los 3,75 m de altura.

a) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

b) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

7. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

8. Cerramiento de parcelas.

a) Los cerramientos de las parcelas en contacto con la vía pública y en las zonas de retranqueo con respecto a la misma serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,30 m.

b) El resto de cerramientos medianeros podrá alcanzar 2,10 m de altura con elementos sólidos y opacos.

Artículo 178. Condiciones Estéticas Particulares

1. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.

2. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño es libre en el ámbito de esta Ordenanza.

3. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50% de la superficie libre deberá arbolarse.

IND-1 ORDENANZAS PARTICULARES DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

Artículo 179. Ámbito y definición.

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares para zonas urbanas dedicadas a actividad industrial compatible con la trama de uso residencial dominante

2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que cumplan con estas ordenanzas.

Artículo 180. Condiciones de uso.

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría. Para la industria en suelo de uso característico residencial se admite sólo de primera y segunda categoría.

2. Las industrias de tercera categoría se consideran compatibles con esta ordenanza, destinada a industrias que requieren zonificación industrial específica en pequeñas superficies. No se consideran así la instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.

b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie total construida máxima de 150 m².

c) El proyecto debe justificar la estricta necesidad de la implantación de esta vivienda vinculada al uso industrial. Por tanto su uso se registrará vinculado al otro industrial sin posibilidad de segregación.

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Regulatorias de los Usos.

Artículo 181. Tipología Edificatoria permitida.

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial. Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio se deberá construir igualmente medianero, con alineación obligatoria de valla a vial.

2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

Artículo 182. Parcela mínima.

La parcela mínima establecida es de 250 m² y una longitud mínima de fachada de 12 metros.

Artículo 183. Condiciones de edificación.

Se respetan las condiciones de edificación y ocupación indicadas en el plan parcial urbanístico aprobado.

La ocupación máxima de parcelas será:

Planta baja: 100%

Planta alta: 40%

Artículo 184. Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida total será, 2 plantas (PB+1), 7 metros en suelo urbano consolidado con zonificación residencial y 9 metros en zonificación industrial. La altura mínima libre de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

Para elementos singulares de las industrias podrá autorizarse una altura mayor siempre que quede justificada la necesidad de los mismos.

Artículo 185. Condiciones estéticas particulares.

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm, y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

IND-2 ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENSANCHE INDUSTRIAL-COMERCIAL

Artículo 186. Ámbito y definición

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares al ensanche industrial.

2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que cumplan con estas ordenanzas.

3. Se respetan las condiciones reflejadas en el convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 187. Condiciones de uso.

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría.

2. Las industrias de cuarta categoría se consideran incompatibles con esta ordenanza, así como instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.

b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie total construida de 150 m².

c) El proyecto debe justificar la estricta necesidad de la implantación de esta vivienda vinculada al uso industrial. Por tanto su uso se registrará vinculado al otro industrial sin posibilidad de segregación.

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria. El uso hotelero se considera compatible con esta ordenanza.

5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos.

8. En la zona de afección del Cementerio, los usos permitidos por esta ordenanza para las nuevas edificaciones que se construyan deben ser compatibles con los regulados por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

Artículo 188. Tipología Edificatoria permitida.

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, según convenio urbanístico.

2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

Artículo 189. Parcela mínima.

Se respetarán las condiciones de parcelación recogidas en el correspondiente convenio de planeamiento. Se regulan tres tipos de parcela mínima, de 250 m², 500 m² y 1.000 m².

Artículo 190. Condiciones de edificación.

La edificación tendrá una separación a viario principal de 10 metros y 5 metros en calles secundarias.

La separación a linderos privados será de 5 metros, salvo que la parcela se enclave en una estructura parcelaria medianera.

La ocupación máxima de parcela será del 80%.

La parte de oficinas y comercial anexo a la industria tendrá una altura libre máxima de 3,5 m.

Artículo 191. Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida total será de 9 m, 2 plantas (pb+1).

Artículo 192. Condiciones estéticas particulares.

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm, y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

HT ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA HOTELERA

Artículo 193. Definición.

Son las parcelas que se califican en los planos de ordenación para este uso destinado al alojamiento temporal, de carácter turístico, en la modalidad de Hotel.

Artículo 194. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el hotelero. Se consideran usos compatibles: Escuela de Hostelería y restauración, siempre que se encuentren vinculados al uso característico.

Artículo 195. Condiciones de edificación.

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, tanto para el uso de alojamiento como de servicios complementarios. La forma de disposición de la edificación será libre, respetándose el resto de parámetros regulados en la presente ordenanza.

Artículo 196. Tipología Edificatoria permitida.

1. En suelo urbano con uso global residencial se respetarán las condiciones de alineaciones, altura, y fondo edificable regulados para cada zona.

Artículo 197. Parcela mínima y ocupación.

Se permiten los siguientes parámetros urbanísticos:

1. Parcela mínima: 500 m².

2. Ocupación: 60%.

Artículo 198. Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida será la reflejada en los planos de ordenación.

Artículo 199. Aparcamientos.

Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 1 por cada plaza hotelera o cada 100 m² de techo edificable y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m².

EP ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 200. Definición.

Es de aplicación esta ordenanza a aquellos usos complementarios del uso residencial y vinculados a este, con calificación pormenorizada o no, incluyéndose también las parcelas con calificación de equipamiento privado por el Plan General.

Artículo 201. Condiciones de edificación

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, tanto para el uso de equipamiento como de servicios complementarios. La forma de disposición de la edificación será libre, respetándose el resto de parámetros regulados en la presente ordenanza.

Artículo 202. Tipología Edificatoria permitida.

1. En suelo urbano con uso global residencial se respetarán las condiciones de alineaciones, altura, y fondo edificable regulados para cada zona.

Artículo 203. Parcela mínima y ocupación.

Se permiten los siguientes parámetros urbanísticos:

1. Parcela mínima: 400 m².

2. Ocupación máx: Equipamiento Deportivo: 20%.

Otros 60%

3. Edificabilidad max: Equipamiento Deportivo: 0,3 m²t/m²s.

Otros 0,75 m²t/m²s.

Artículo 204. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida será la reflejada en los planos de ordenación y/o en la ordenanza correspondiente al uso residencial al que se vincula.

Artículo 205. Aparcamientos.

Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m².

CO ORDENANZAS PARTICULARES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Artículo 206. Ámbito y definición.

1. Serán aplicables a las parcelas destinadas a uso comercial y de servicios.
2. En los planos de clasificación y calificación de suelo, se grafían las áreas en que es aplicable esta Ordenanza.

Artículo 207. Condiciones de uso.

1. Los usos principales son el Terciario en particular comercial, el de servicios el de hostelería y el hotelero definidos en el Capítulo de usos.
2. Es admitido como uso complementario el de vivienda ligada al funcionamiento de la instalación. Por tanto su uso se registrará vinculado al otro uso sin posibilidad de segregación.
3. Son usos compatibles los de "equipo público", de esta Normativa, en edificio exento de uso exclusivo.
4. Son usos prohibidos todos los demás.

Artículo 208. Tipología Edificatoria permitida.

La edificación será alineada en posición prefijada por el Planeamiento y adosada o exenta en función del tamaño de la parcela.

Artículo 209. Parcela Mínima

La parcela mínima edificable será la que satisfaga los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie (m ²)	Diámetro círculo inscrito (m)
250,00	15,00

Artículo 210. Condiciones de edificación.

a) En suelo urbano consolidado, la edificabilidad sobre parcela neta no será superior a 1,00 m²t/m²s. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable la edificabilidad será la que se asigne por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

b) La ocupación máxima en planta baja será del 100% y del 60 % en plantas altas.

c) Alineaciones y retranqueos

1. La fachada principal de la edificación se alineará obligatoriamente a una distancia del lindero público establecida en el Planeamiento de desarrollo que no será inferior a 5,00 m.

2. Separación a linderos privados:

- Las fachadas posteriores deberán separarse un mínimo de tres metros del lindero de las parcelas colindantes.

- Esta distancia podrá anularse, convirtiéndose en una medianería, mediante acuerdo entre las partes que se documentará en escritura pública e inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- Las fachadas laterales de la edificación deberán adosarse al lindero de las parcelas contiguas.

- No obstante lo anterior, en el caso de parcelas con superficie superior a 1.500 m² la edificación podrá retranquearse una distancia no inferior a los cuatro metros del lindero de las parcelas contiguas.

Artículo 211. Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas y 10,00 m.

2. La altura mínima de la edificación será de cuatro metros, en planta única.

ORDENANZA PARTICULAR DEL SECTOR URO-17A

Artículo 212. Ámbito de aplicación

La presente ordenanza será de aplicación al sector de suelo urbanizable ordenado URO-17a que se establece como complemento a las ordenanzas UAS y UAD también aplicables al ámbito.

Artículo 213. Ordenanzas particulares de la edificación Terciario (T).

1. Definición.

Es de aplicación esta ordenanza a las parcelas calificadas como terciario privado en este Plan Parcial. El uso dominante es el terciario: hotelero, comercial o asistencial (residencia geriátrica).

2. Condiciones de edificación.

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, tanto para el uso de equipamiento como de servicios complementarios. La forma de disposición de la edificación será libre, respetándose el resto de parámetros regulados en la presente ordenanza.

3. Parcela mínima y ocupación.

Se permiten los siguientes parámetros urbanísticos:

a. Parcela mínima: 400 m².

b. Ocupación máxima: 60%.

4. Alineaciones.

La edificación se retranqueará una distancia de 3 m tanto a lindero público como privado.

5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7 m (PB+1),

Podrá disponerse un ático vividero de cubierta inclinada, cuyo techo edificable contará a partir de 2 m de altura libre, contando siempre a partir de la cara superior del último forjado.

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m².

Artículo 214. Zona Verde Pública (V).

Se regirá por lo determinado en el Capítulo 6, Sección 2.º del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra.

Artículo 215. Zona de Equipamiento Público (SIPS y Doyente)

Se regirá por lo determinado en el Capítulo 6, Sección 1.º del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra.

Artículo 216. Sistema Técnico (ST).

A las parcelas de Sistema Técnico (ST) del presente Plan sólo se les permitirá tener como uso exclusivo el de sistema técnico para albergar los centros de transformación de la red eléctrica y se regirán por la normativa específica a tal fin.

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Definiciones y Régimen Jurídico

Artículo 217. Clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquéllas áreas del territorio municipal, delimitadas expresamente en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos

de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al mismo tiempo se integren en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el correspondiente proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. De conformidad con lo previsto en la LOUA y con el apartado 1 anterior, los terrenos clasificados como suelo urbano por el PGOU se adscriben, a los efectos de la atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos, a las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado

4. Constituyen el Suelo Urbano del Término Municipal de Fuente de Piedra, los siguientes núcleos:

- a) Núcleo principal de Fuente de Piedra.
- b) Núcleo de La Realenga

Artículo 218. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

1. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por estar urbanizados o tener la condición de solar y no quedar comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

A estos efectos, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas como mínimo de los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el número anterior desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado están obligados a:

a) Solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente PGOU una vez el suelo tenga la condición de solar.

d) Conservar la edificación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

e) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

4. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado corresponden los siguientes derechos:

a) Con carácter general tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

b) Derecho a realizar las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

c) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU

Artículo 219. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado

1. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por carecer de urbanización consolidada.

Se establecen las siguientes subcategorías:

- Suelo Urbano No Consolidado en transformación: Son suelos procedentes de sectores y Unidades de Ejecución en situación legal de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso, así como el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde. Su proceso de urbanización puede haberse iniciado o no.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente PGOU.

- Suelo Urbano No Consolidado Ordenado: Son ámbitos en los que se incorpora la ordenación detallada, al integrarse en la estructura urbana adoptada en el PGOU. Igualmente se incluyen los suelos de Unidades de Ejecución cuyo planeamiento de desarrollo está al menos aprobado inicialmente, pero no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios. No necesita la aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente PGOU.

- Suelo Urbano No Consolidado en áreas de ámbito reducido: Son pequeñas áreas ubicadas en conexión con la malla urbana, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. Con carácter general, el Plan General establece la ordenación detallada, localizando el suelo dotacional público y la reserva de suelo para vivienda protegida. Para precisar, completar o ajustar la ordenación detallada es necesario la redacción de un Estudio de Detalle, estableciendo en desarrollo de los objetivos definidos en la ficha correspondiente, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario o el cambio en la localización del suelo dotacional público o la vivienda protegida así como la fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente PGOU.

- Suelo Urbano No Consolidado en áreas de reforma interior: Son áreas que carecen de urbanización adecuada, por no comprender la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones o precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Especial.

En esta subcategoría se incluyen los dos ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados en el presente PGOU denominados UE-18 y UE-20.

- Suelo Urbano No Consolidado en sectores: Son áreas que carecen de urbanización adecuada, por no comprender la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y tengan una situación periférica o aislada, o

constituyen vacíos relevantes en el suelo urbano. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Parcial de Ordenación Urbanística.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente PGOU.

- Suelo Urbano No Consolidado en unidades de ejecución del artículo 105.5 de la LOUA son ámbitos delimitados para la fijación del pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Su desarrollo requerirá únicamente la aprobación de un Proyecto de Urbanización. No necesita la aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente PGOU.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística.

b) conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

A estos efectos, hasta tanto no se proceda a la urbanización del suelo el deber de conservación supone:

- Mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.

- Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ella.

- Mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

B) Con carácter específico:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

h) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

i) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

j) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado le corresponden los siguientes derechos:

a) Con carácter general tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas que establece la legislación urbanística así como la de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

A estos efectos, cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, este derecho comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluye:

- Competir por la adjudicación de la urbanización con derecho preferente sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.

- Participar, en unión de los restantes propietarios, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.

- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso

c) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU.

Artículo 220. Régimen Jurídico del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el PGOU.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo corresponderá a aquél que esté legitimado para adquirir el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.

3. En las normas particulares de cada zona se establece expresamente el aprovechamiento urbanístico del subsuelo el cual computará a efectos de la determinación de la superficie construible en los términos previstos en el Título V.

4. La cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas locales y generales así como de aquéllos en los que se localice el 10% del aprovechamiento conllevará, igualmente, la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

CAPÍTULO 2

Determinaciones generales

Artículo 221. Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural en suelo urbano.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA configura la Ordenación Estructural del Suelo Urbano las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento del uso o usos globales a que deben destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

b) La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

c) El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que, en el ámbito espacial delimitado podría llegar a construirse.

d) La fijación de la reserva destinada a viviendas de protección pública en el suelo urbano no consolidado.

e) La delimitación de los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de los sectores, así como las previsiones de desarrollo de los mismos

f) La definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección.

Artículo 222. Usos, densidades y edificabilidades en suelo urbano

El modelo de ciudad del presente Plan General establece las siguientes áreas en suelo urbano, con distinción del uso, densidad y edificabilidad global:

ZONAS EN SUELO URBANO

ZONAS EN SUELO URBANO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
Z1	NÚCLEO TRADICIONAL FUENTE DE PIEDRA, LA REALENGA	252.825 m ²	RESIDENCIAL	100 viv/ha	1,3 m ² t/m ² s
Z2	NÚCLEO TRADICIONAL DE ENSANCHE 1 FUENTE DE PIEDRA	347.415 m ²	RESIDENCIAL	45 viv/ha	0,60 m ² t/m ² s
Z3	UE-2, UE-15	8.917 m ²	RESIDENCIAL.	30 viv/ha	0,32 m ² t/m ² s
Z4	UE-5	5.698 m ²	RESIDENCIAL.	10 viv/ha	0,15 m ² t/m ² s
Z5	UE-3	6.599 m ²	RESIDENCIAL.	50 viv/ha	0,50 m ² t/m ² s
Z6	UR-2, UR-5, UR-7	77.728 m ²	RESIDENCIAL.	30 viv/ha	0,40 m ² t/m ² s
Z7	UR-3	22.787 m ²	RESIDENCIAL.	40 viv/ha	0,50 m ² t/m ² s
Z8	UR-8	50.086 m ²	RESIDENCIAL.	30 viv/ha	0,60 m ² t/m ² s
Z9	ENSANCHE INDUSTRIAL	155.633 m ²	INDUSTRIAL	-----	1,00 m ² t/m ² s
Z10	ENSANCHE INDUSTRIAL 2, UE-18	119.644 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,60 m ² t/m ² s

SECTORES EN SUELO URBANO

SECTORES EN SUELO URBANO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
SU-1	UE-20	194.039 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,50 m ² t/m ² s

Artículo 223. Áreas de Reparto en Suelo Urbano

1. El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, como sistema para la distribución de cargas y beneficios:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NN.SS

SUELO URBANO						
ÁREA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	APROVECH.	AM
AR-UE-2	UE-2,	6.719,00	RESIDENCIAL	18 viv/ha	2.687,60 m ² t	0,4 m ² t/m ² s
AR-UE-5	UE-5	5.698,00	RESIDENCIAL	10 viv/ha	854,70 m ² t	0,15 m ² t/m ² s
AR-UE-7	UE-7	4.839,39	RESIDENCIAL	65 viv/ha	Según Estudio de Detalle	Según Estudio de Detalle
AR-UE-15	UE-15	2.115,00	RESIDENCIAL	30 viv/ha	676,80	0,32 m ² t/m ² s
TOTAL		19.371,39				

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO PGOU

SUELO URBANO						
ÁREA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	APROVECH.	AM
AR1	UE-18,	32.339 m ²	INDUSTRIAL.	-----	19.403,40 m ² t	0,6 m ² t/m ² s
AR2	UE-20	194.039 m ²	INDUSTRIAL.	-----	97.019,50 m ² t	0,5 m ² t/m ² s

2. En el suelo urbano consolidado no se aplicarán, con carácter general, sistemas de reparto de cargas y beneficios por entenderse que tal reparto ya se produjo. Ello no obstante, cuando los propietarios afectados lo soliciten, o el Ayuntamiento así lo estime conveniente, podrán aplicarse dichos sistemas, bien entendiendo que conforme a lo dispuesto en la ley 8/2007 para esta clase de suelo, la aplicación de tales sistemas no podrá suponer la cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, sin perjuicio de las cesiones de suelo que resulten procedentes.

Artículo 224. Edificación.

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente PGOU o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título II de las Normas Urbanísticas para los solares que estén ubicados en zonas arqueológicas de acuerdo con el informe arqueológico incorporado al presente PGOU

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 225. Usos.

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el PGOU y en particular con sus Normas Particulares.

Artículo 226. Ejecución de actuaciones.

1. Las determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

a) Actuación Urbanizadora No Integrada (A.A.). El objeto exclusivo de la actuación es la ejecución del planeamiento al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga.

Unidades de ejecución. En virtud del grado de consolidación de la urbanización y edificación se establecen dos tipos:

b.1) Áreas sobre las que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad y a la urbanización del conjunto, de acuerdo con el artículo 105.1 de la LOUA.

b.2) Ámbitos delimitados a los solos efectos de la sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento, de acuerdo con el artículo 105.5 de la LOUA.

Cada una de las áreas delimitadas por el Plan General constituye ámbitos de gestión (Unidades de Ejecución) a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado configuran zonas en las que, con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General, el Plan Parcial que los desarrolle, de acuerdo con los criterios establecidos en esta normativa, delimitará las unidades de ejecución que estime oportunas, garantizando en todo caso, el justo reparto de cargas y beneficios.

Si el PGOU no determina la ordenación detallada, se determinará, según se indica en las fichas reguladoras de cada uno de los ámbitos mediante Estudios de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial que complementen y desarrollen las determinaciones del PGOU

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del PGOU para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. La ejecución de las A.A. se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo preciso para las dotaciones se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Unidades de Ejecución:

b.3) Unidades de Ejecución del artículo 105.1 de la LOUA: Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación con reparcelación física o económica en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las Unidades de Ejecución, en lo referente a cesión de terrenos para uso público, se llevará a cabo por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

b.4) Unidades de Ejecución del artículo 105.5 de la LOUA:

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y proyecto de urbanización, en su caso.

Artículo 227. Orden de prioridades en el desarrollo de Suelo Urbano.

De conformidad con lo establecido en el artº 18 y 88 de la LOUA, el desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

CAPÍTULO 3

Normas particulares para el Suelo Urbano

Artículo 228. Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.).

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano que se prevén expresamente en este PGOU, para liberación de espacios destinados al uso y dominio público y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un ámbito sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

2. Denominación: Las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas en Suelo Urbano Consolidado, delimitadas en los

planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

- AA-1
- AA-2
- AA-3
- AA-4
- AA-6
- AA-8
- AA-9
- AA-10
- AA-11
- AA-12

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, requerirá la redacción del correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las A.A. Cuando de la ejecución de la Actuación Urbanizadora No Integrada resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos mediante cuotas de urbanización. En otro caso, los costos resultantes de expropiación, en su caso, de los terrenos, indemnizaciones, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

Artículo 229. Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.).

1. Denominación:

Las Unidades de Ejecución delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- UE-2
- UE-5
- UE-7
- UE-15
- UE-18
- UE-20

2. Se han delimitado Unidades de Ejecución en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En algunas de ellas se traza desde el PGOU las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos) a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

2. Desarrollo de las UE. Atendiendo a la subcategoría en la que se encuadra cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado en el presente PGOU los mismos deberán desarrollarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, Plan Parcial, Plan Especial o Proyecto de Urbanización.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las unidades de ejecución en las que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

4. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas

y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

5. En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan, determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual y bajo la dirección de técnico competente se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto de la U.E. sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

6. Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las U.E. delimitadas en este PGOU, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente, si bien la superficie de cesión deberá ajustarse a la medición real de la superficie total de la actuación determinada a través de un levantamiento topográfico, debiendo en todo caso cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

Las cesiones correspondientes a las unidades de ejecución delimitadas exclusivamente para fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización se circunscriben al suelo destinado a mejora de infraestructuras y áreas libres.

7. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario. La ordenación viaria propuesta vincula en cuanto a su intención de conexión con las áreas colindantes y con los viarios existentes, pudiendo el planeamiento de desarrollo correspondiente justificar una solución diferente que consiga iguales objetivos. Igualmente ocurre con la dotación para áreas libres y equipamientos, donde si no indica otra cosa la ficha urbanística, puede el planeamiento de desarrollo considerar otra ubicación, justificando la mejora urbana que la nueva ubicación consigue.

8. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en el PGOU, las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el Estudio de Detalle redactado, las

parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

9. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En las Fichas Urbanísticas se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Plan Parcial, Plan Especial, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

El plazo máximo establecido para la cesión de suelo público delimitado se limita a tres años.

Artículo 230. Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución.

En el Título X se recogen las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

a) Condiciones de Planeamiento.

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.

2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales.

3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.

4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

b) Condiciones de Ordenación.

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación.

3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2.000, por lo que tiene un valor estimativo.

4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.

5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.

6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

9. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrá tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

c) Dotaciones

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la Unidad de Ejecución.

En los casos en los que la dimensión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o su grado de ocupación por la edificación hace imposible el cumplimiento de los estándares establecidos en el apartado 1 del artículo 17 de la LOUA así como los previstos en el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se ha eximido parcialmente la cesión de dotaciones.

En este último caso, los instrumentos de desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado deberán ajustarse, como mínimo, a las cesiones previstas en la ficha urbanística correspondiente.

2. Se ha procurado que se produzca un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

d) Condiciones de gestión.

1. Las Unidades de Ejecución delimitadas, en su caso, a efectos de la gestión de los ámbitos del suelo urbano no consolidado incluido en este Plan General, podrán modificarse por el procedimiento establecido por el art. 106 de la LOUA, siempre que no se alteren las condiciones de planeamiento reguladas por el presente PGOU.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Definiciones y Régimen Jurídico

Artículo 231. Definición y categorías.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquéllos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan General, en los términos que mediante su clasificación en él se establecen.

2. De conformidad con lo previsto en el art. 47 de la LOUA, el PGOU clasifica tres categorías de Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 232. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos para los que el presente PGOU la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, sin necesidad de aprobación de planeamiento de desarrollo.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los mismos deberes y tendrán los mismos derechos que los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en unidades de ejecución en los términos establecidos en el Título anterior.

Artículo 233. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por tener fijados en él los condicionamientos y requerimientos exigidos para su transformación mediante Planes Parciales y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán asumir además de los deberes de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado previstos en el Título anterior, la obligación de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con

las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran.

3. Con carácter general los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 234. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Término Municipal con dicha categoría si bien el PGOU difiere su sectorización a un momento posterior. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible y forma parte estructural del modelo de ciudad para la incorporación de todos sus sistemas generales.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos deberes y derechos que los propietarios de Suelo No Urbanizable Natural o Rural establecidos en el Título siguiente y, asimismo, tendrán derecho a:

a) Formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.

b) Promover la transformación urbanística de los terrenos mediante la innovación del presente PGOU, a través de un Plan de Sectorización.

Artículo 235. Régimen Jurídico del Subsuelo.

Será de aplicación el mismo régimen jurídico establecido en el Título VII para el suelo urbano.

CAPÍTULO 2

Determinaciones generales

Artículo 236. Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural en suelo urbanizable

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA configura la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento del uso o usos globales a que deben destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

b) La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

c) El señalamiento de la edificabilidad máxima.

d) La delimitación de las áreas de reparto y la determinación del aprovechamiento medio.

e) La fijación de la reserva destinada a viviendas de protección pública.

f) La delimitación de los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de los sectores, así como las previsiones de desarrollo de los mismos

g) La definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección.

De acuerdo con el artículo 10.1.A.e) configura la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado las siguientes determinaciones:

a) Los usos incompatibles.

b) Las condiciones para proceder a su sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de la ordenación urbanística.

c) Los criterios de disposición de los Sistemas Generales.

Artículo 237. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbanizable

El presente Plan General establece los siguientes sectores en suelo urbanizable con la determinación de su uso, densidad y edificabilidad global:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

Los nuevos ámbitos clasificados como suelo urbanizable respetan la tendencia marcada por las zonas de suelo urbano, adaptándose a las tipologías existentes:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
S1	URO-1	19.551 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,32 m ² t/m ² s
S2	URO-17a	95.583 m ²	RESIDENCIAL	21,44 viv/ha	0,4166 m ² t/m ² s
S3	URO-IND-4	72.496 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² t/m ² s
S4	UR-9A	15.799 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
S5	UR-9B	19.458 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
S6	UR-10	15.940 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
S7	UR-11	27.298 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,6 m ² t/m ² s
S8	UR-12	59.847 m ²	TERCIARIO	4 viv/ha	0,6 m ² t/m ² s
S9	UR-15	11.252 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
S10	UR-18	43.285 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
S11	UR-19	11.324 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
S12	UR-IND-3	19.287 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,8 m ² t/m ² s
S13	UR-IND-5	62.089 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,8 m ² t/m ² s
S14	UR-IND-6	208.922 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² t/m ² s
S15	UR-IND-7	226.519 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² t/m ² s
S16	UR-IND-8	177.568 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² t/m ² s
S17	UR-IND-9	30.680 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² t/m ² s
S18	UR-IND-10	90.662 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² t/m ² s

Artículo 238. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable

1. El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable, como sistema para la distribución de cargas y beneficios:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE						
ÁREA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	APROVECH.	AM
AR3	URO-1	19.551,00 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	6.256,32 m ² t	0,32 m ² t/m ² s
AR4	URO-17A	95.583 m ²	RESIDENCIAL	21,44 viv/ha	39.819,88 m ² t	0,4166 m ² t/m ² s
AR5	URO-IND-4	72.496 m ²	INDUSTRIAL.	-----	43.497,60 m ² t	0,6 m ² t/m ² s
AR6	UR-9A, UR-9B, UR-10, UR-15, UR-19	73.773 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	29.509,20 m ² t	0,40 m ² t/m ² s
AR7	UR-11	27.298 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	16.378,80 m ² t	0,60 m ² t/m ² s
AR8	UR-12	59.847 m ²	TERCIARIO	4 viv/ha	35.908,20 m ² t	0,60 m ² t/m ² s
AR9	UR-18	43.285 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	17.314 m ² t	0,40 m ² t/m ² s
AR10	UR-IND3, UR-IND-5	81.376 m ²	INDUSTRIAL.	-----	65.100,80 m ² t	0,80 m ² t/m ² s
AR11	UR-IND6, UR-IND-7 UR-IND8	613.009 m ²	INDUSTRIAL.	-----	367.805,54 m ² t	0,60 m ² t/m ² s
AR12	UR-IND-9, UR-IND10	121.342,00 m ²	INDUSTRIAL.	-----	72.805,20 m ² t	0,60 m ² t/m ² s

Artículo 239. Planeamiento.

1. El desarrollo de este PGOU se realizará para el Suelo Urbanizable Ordenado directamente. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

En Suelo Urbanizable Sectorizado el desarrollo se realizará través de Planes Parciales de Ordenación que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este planeamiento general, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la LOUA y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente PGOU se realizará en el Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artículo 240. Urbanización.

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para dotar al Suelo Urbanizable Sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este PGOU en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

Artículo 241. Edificación.

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en Suelo Urbanizable Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la LOUA.

Artículo 242. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones del presente PGOU y con arreglo a la LOUA y al reglamento que la desarrolle.

2. En este PGOU se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

3. En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos de cada sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación se contendrá en el Plan Parcial que los desarrolle. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector, sea superior al 15 por 100 de éste.

Artículo 243. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general establecida por el presente Plan General.

3. Para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado será necesario que se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se haya procedido a la ejecución del 50% de los sectores de Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado previstos en el presente PGOU.

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de forma importante al destino del suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

4. En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aún si éstas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos..

5. En todos los casos serán prioritarios y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones similares, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado más próximos al suelo urbano y urbanizable ordenado y los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

6. La delimitación de los ámbitos de los Planes de Sectorización se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de suelo urbanizable no sectorizado, entre estos y el suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan el desarrollo posterior mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas, procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

7. La Superficie de suelo de Sistemas Generales prevista en el Plan de Sectorización deberá alcanzar como mínimo 5 m² de suelo por habitante.

8. Los usos globales permitidos se especifican en las fichas urbanísticas y en la documentación gráfica.

Artículo 244. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la LOUA

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

3. La aplicación de las calificaciones que se propongan por el Plan Parcial se ajustará en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto en las ordenanzas de cada una de las zonas, debiendo ser la tipología dominante, la que se marca en las fichas urbanísticas.

4. Los Planes Parciales deberán garantizar la continuidad de los trazados viarios y de la red de espacios libres establecidas por el Plan General para el conjunto de la estructura urbana y deberán respetar aquéllos sistemas locales que se hayan definido y aparezcan expresamente como vinculantes.

Artículo 245. Modificación de las determinaciones del PGOU.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 246. Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 14 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar

negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.

b) Edificabilidad en m²t/m²s y superficie construida máxima en m²t.

c) Tipología edificatoria.

d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

3. Los Estudios de Detalle a los que se refiere este artículo sólo podrán desarrollarse una vez que el suelo adquiera la clasificación de urbano y para áreas de ámbito reducido, no siendo de aplicación, por tanto, en suelos urbanizables ni en el ámbito de sectores completos con carácter genérico.

CAPÍTULO 3

Normas particulares para el Suelo Urbanizable

Artículo 247. Ordenanzas de aplicación.

1. Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el suelo urbano.

2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas o aisladas.

3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación.

4. Se podrán implantar en dichos sectores usos de talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean marcados en este PGOU como compatibles con el uso residencial y se respeten las limitaciones establecidas en el Título III de la presente normativa urbanística.

Artículo 248. Condiciones de los sectores de planeamiento.

1. A continuación se adjuntan las fichas reguladoras, correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado o sectorizado siguientes:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

RESIDENCIAL

- URO-1

- URO-17a

INDUSTRIAL

- URO-IND-4

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

RESIDENCIAL

- UR-9 a

- UR-9 b

- UR-10

- UR-11

- UR-12

- UR-15

- UR-18

- UR-19

INDUSTRIAL

- UR.IND-3

- UR.IND-5

- UR.IND-6

- UR.IND-7

- UR.IND-8

- UR.IND-9

- UR.IND-10

3. Los Planes Parciales de Ordenación de los sectores en los que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protec-

ción pública, localizarán dichas reservas salvo que la misma se prevea en el presente Plan General, debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En los sectores en los que el presente Plan General localiza la vivienda protegida los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

- Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras
- Un año para la ejecución y finalización de las obras.

4. El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de los sectores se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

5. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

6. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la LOUA, ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

TÍTULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 249. Definición y delimitación.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente PGOU se considera necesario preservar por su carácter natural o rural, por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria o porque el modelo territorial previsto por el presente Plan General aconseja su exclusión del proceso urbanizador, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente PGOU son aquellas que se derivan del análisis territorial

de dicho suelo así como de las determinaciones de la legislación o planeamiento sectorial, territorial o urbanístico vigente.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho al uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su naturaleza, clasificación, características objetivas, destino y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación vigente

Estas facultades incluyen:

a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b) La de edificar sobre unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas en la LOUA

3. El ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior comporta para el propietario, los siguientes deberes:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado.

b) Satisfacer una prestación compensatoria cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación primaria.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

d) Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

4. El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 250. Categorías y delimitación.

1. Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente PGOU son aquellas que se derivan del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones de la legislación o planeamiento sectorial vigente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, el Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:

a.1) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998 de Vías Pecuarias (NUEP-VP). Constituida por las siguientes vías pecuarias según expediente de clasificación administrativa aprobado por Orden Ministerial de 11 de noviembre de 1965:

NÚM.	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN/DESLINDE	LONGITUD	ANCHO CLASIFICACIÓN/DESLINDE (m)	ANCHO LEGAL
1	Cañada Real de Sevilla a Antequera	OM 21/11/1969	6.200	75,22	75
2	Cañada Real de Sevilla a Málaga	OM 21/11/1969	10.300	75,22	75
3	Cañada Real de Sierra de Yeguas a Antequera	OM 21/11/1969	8.800	75,22	75
4	Cordel de Santillán y Leiva	OM 21/11/1969	3.800	37,61	37,5
		OM 21/11/1969	5.100	37,61	
5	Cordel de la Pasada de Párraga	Deslinde en el tramo desde la salida del casco urbano de Humilladero hasta el Paraje del Pollo de la Sierra, en el Monte Público «Sierra de Humilladero» en el término municipal de Fuente de Piedra RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 2006	813,83	37,61	37,5
6	Vereda Vieja de Sevilla	OM 21/11/1969	3.300	20,89	20
7	Realenga Perdida	OM 21/11/1969	10.400	20,89	20
8	Realenga del Diablo Agachado	OM 21/11/1969	3.400	37,61	37,5
9	Vereda de la Coronela	OM 21/11/1969	1.300	20,89	20
10	Vereda de Antequera	OM 21/11/1969	900	20,89	20
11	Vereda de Carratraca	OM 21/11/1969	2.500	20,89	20
12	Vereda de Sierra de Yeguas a Antequera	OM 21/11/1969	1.700+2.700	20,89	20

a.2) Protegido por el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH)

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos no urbanos existentes en el término municipal, clasificándose como suelo no urbanizable de especial protección la zona que comprende el cauce de los arroyos, entendiéndose éste como el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 10 años.

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda al deslinde del dominio público hidráulico de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas. A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

a.3) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Legislación de Espacios Naturales Protegidos:

Constituyen esta categoría de protección todos los terrenos incluidos en la Reserva Integral Laguna de Fuente Piedra Declarado Reserva Natural por la Ley 2/1989 de 18 de Julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

b) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial o Urbanística

b.1) Se incluye dentro de esta categoría los siguientes espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga: como Complejo Serrano de Interés Ambiental y Zona Húmeda.

- Complejo Serrano de Interés Ambiental Cs-9: "Sierra de Humilladero" catalogado en el PEPMF por tratarse de espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. También se incluyen, aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.

- Zonas Húmedas HT-1: "Laguna de Fuente de Piedra" catalogado en el PEPMF por tratarse de zonas húmedas que presentan o han presentado un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y/o una clara regresión en sus caracteres físicos-naturales por actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perlagunar o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas, construcción de obras públicas, etc.) y suponen espacios de excepcional importancia para el sostenimiento de numerosas especies.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-NR): son aquellos terrenos no incluidos en las categorías anteriores en los que es impropio su transformación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, racionalidad en el uso de los recursos y las condiciones estructurales del municipio.

d) Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:

d.1) Sistema General de Comunicaciones: Carreteras, Caminos Principales, Ferrocarril.

d.2) Sistema General de Infraestructuras de Servicio: Captaciones, Depósitos de Abastecimiento, EDAR.

Artículo 251. Alteración de las Áreas de Suelo No Urbanizable.

1. Las áreas de Suelo No Urbanizable de este PGOU podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general.

2. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.

3. Las alteraciones de los espacios o del régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable que procedan de una modificación de la legislación o planificación sectorial, supondrán una modificación automática de las especificaciones que el PGOU regula sin necesidad de modificación de este, salvo que estas sean incompatibles con el resto de preceptos regulados.

Artículo 252. Condiciones de planeamiento.

Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

1. Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU

En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

2. Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

3. Actuaciones de la Administración, no previstas en este PGOU, sobre esta clase de suelo.

4. Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este PGOU, por los Organismos competentes.

5. Establecimiento de usos que, autorizados por este PGOU, supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. En particular, los "campings", las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos deportivos o grandes superficies, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc., exige la redacción del Plan Especial.

6. Protección del Paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

7. Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

8. Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados de cada término municipal.

9. Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 253. Parcelación y segregaciones.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos definidos posteriormente.

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si su dimensión fuera menor a la parcela edificable fijada por este Plan General. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesidad de licencia.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el término municipal:

a) Común: 25.000 m².

b) Intensivo: 2.500 m².

Para la consideración como secano o regadío de una parcela se estará a lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 254. Condiciones de urbanización.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas se encuentran sujetas a licencia municipal. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

CAPÍTULO 2

Condiciones de uso

Artículo 255. Usos dominantes y complementarios.

1. En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal, el de ganadería extensiva, cinegético y los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, las actividades secundarias y terciarias relacionadas con la actividad primaria; los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales; el de estabulación; los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos; los usos recreativos y turísticos vinculados al medio natural y rural; los aprovechamientos para las energías renovables; los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos y las actuaciones de interés público. En el caso de vías pecuarias, son usos complementarios, aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

Artículo 256. Usos incompatibles

Se prohíbe expresamente la acampada libre –excepto en los lugares habilitados para ella–, la instalación de viviendas

prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal –más de 24 horas– de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros).

Sección 1.ª Suelo No Urbanizable Natural o Rural

Artículo 257. Usos compatibles.

1. En el Suelo No Urbanizable Natural o Rural se considerarán los siguientes usos permitidos y previstos, compatibles con los dominantes y complementarios, así como otros usos semejantes que por sus características deban o procedan implantarse en esta clase de suelo.

Usos dominantes:

a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas

Usos compatibles y complementarios:

a) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos

b) Uso extractivo.

c) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos

d) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable

e) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero.

f) Uso terciario y de equipamiento privado a excepción de la gran superficie minorista.

g) Uso turístico.

Artículo 258. Usos incompatibles

En el Suelo No Urbanizable Natural o Rural, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente la acampada libre –excepto en los lugares habilitados para ella–, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (casas de madera, módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal –más de 24 horas– de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

Sección 2.ª Suelo no Urbanizable de Especial Protección

Artículo 259. Usos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

1. Los usos compatibles en esta clase y categoría legitiman la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, según se regula en la legislación urbanística vigente, teniendo como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. El resto de usos y actividades no previstos en la letra anterior corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección al que esté sujeto por la legislación específica, el planeamiento territorial o urbanístico o por el PGOU.

3. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger. La utilización de estos suelos quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que la legislación y este PGOU autoricen.

Artículo 260. Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias (SNUP-VP).

1. Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc...) se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como usos compatibles los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

- a) usos tradicionales de carácter agrícola
- b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales
- c) conservación de las masas vegetales autóctonas
- d) comunicaciones rurales con el carácter establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias

3. Son usos previstos y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

4. Queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidas los cercados de cualquier tipo.

5. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 261. Suelo no urbanizable de especial protección Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

En virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Artículo 262. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación de Espacios Naturales Protegidos – Reserva Integral Laguna de Fuente de Piedra.

1. En dichos terrenos queda prohibida toda actividad que pueda alterar los elementos y la dinámica del ecosistema de la Reserva Integral.

2. Se delimita una zona de protección exterior, continua y periférica, a fin de garantizar una completa protección de los recursos naturales y para evitar los posibles impactos ecológicos y paisajísticos procedentes del exterior.

En dicha zona se prohíbe toda construcción excepto las de utilidad pública o interés social, que serán autorizadas conforme a la LOUA, siendo en todo caso preceptivo el informe favorable del Patronato.

3. Para todas aquellas actuaciones que puedan modificar la cantidad o calidad de las aguas subterráneas o superficiales aportadas a la Reserva Integral, será preceptivo un informe del Patronato sin perjuicio de las funciones encomendadas al Organismo de Cuenca.

Artículo 263. Suelo no urbanizable de especial protección por P.E.P.M.F. -Espacios de Protección Especial Compatible. Complejos Serranos de Interés Ambiental. (SNUP-CS).

1. La regulación de usos de estos espacios así como las normas específicas de protección son las derivadas de la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga adaptadas a la LOUA y a la legislación ambiental vigente.

2. Se consideran como usos incompatibles en esta clase de suelo:

- 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) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas al destino agrícola forestal o ganadero.

d) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

e) La tala de árboles para transformación de usos

3. Se consideran los siguientes usos previstos y compatibles:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas.

e) Las 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 mayores de 1 km Del núcleo 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.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

h) Las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté 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 espacio protegido.

- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios.

Artículo 264. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por P.E.P.M.F.-Zonas Húmedas.

1. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo

b) Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos

c) Las construcciones e instalaciones de invernaderos, viveros y similares

d) Las instalaciones para estabulación del ganado, granjas avícolas, etc.

e) Las actividades extractivas y mineras

f) Construcciones y edificaciones de cualquier clase

g) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

h) Actividades recreativas, excepto adecuaciones naturalísticas previamente informadas por la Consejería de Medio Ambiente.

i) Edificaciones públicas singulares

j) Las viviendas familiares aisladas en cualquiera de sus supuestos.

k) Actuaciones de carácter infraestructural. En las infraestructuras existentes se prohíbe su transformación o ampliación.

l) Las instalaciones publicitarias y las imágenes y símbolos conmemorativos.

m) En general aquellas actuaciones y construcciones que pudieran hacer irreversible el proceso de regeneración hídrica de la zona.

3. Se considera usos compatibles los siguientes:

a) Las restantes actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.

b) Los usos relacionados con la explotación de salinas previo proyecto autorizado por el organismo competente y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones legalizadas existentes que en cualquier caso deberán contar con un Estudio de Impacto Ambiental previo.

d) Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierra y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integradas en proyectos aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.

CAPÍTULO 3

Condiciones generales en el Suelo No Urbanizable

Artículo 265. Actuaciones en Suelo no Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos siempre que sean adecuados y proporcionados al uso a que se vinculan:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

b) Casetas móviles.

Pequeñas construcciones fijas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)

Casetas para aperos

Almacenes de maquinaria agrícola

Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.

Invernaderos o protección de los cultivos.

Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

Establos y criaderos de animales siempre que por sus dimensiones no puedan considerarse instalaciones agroindustriales.

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por el presente PGOU, sean consecuencia de:

c) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

d) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

e) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

f) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.

g) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado B.b), del correspondiente Proyecto de Actuación. Asimismo, habrá que tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado C.a) siguiente respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

C) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social así como proce-

dencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

En ningún caso tendrán esta consideración los usos residenciales.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

Con carácter general:

h) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos para las que la legislación sectorial no establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Usos industriales.

Usos terciarios a excepción de la gran superficie minorista.

Usos turísticos.

Otros análogos.

Con carácter específico:

i) Edificaciones para instalaciones industriales.

Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

Invernaderos comerciales.

Edificaciones para Almacenaje de Productos no Primarios.

Residencias de Animales.

Almazaras.

Construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

Instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

Instalaciones deportivas.

Albergues, instalaciones vinculadas a la acampada e instalaciones permanentes y no permanentes de restauración

Instalaciones hoteleras.

Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes

Grandes instalaciones recreativas.

Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 266. Condiciones del Suelo No Urbanizable

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

a) Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b) Corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.

c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 267. Concepto de nuevo asentamiento.

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado per-

manente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 268. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras. Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a.1) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o compactadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua potable en instalaciones o conducciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

a.3) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

a.4) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

a.5) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

a.6) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación.

a.7) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

a.8) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

b.1) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.

b.2) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

Artículo 269. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación.

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. Parcela mínima edificable: Los parámetros están en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquéllos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta y será de aplicación en todo el suelo no urbanizable.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m ²) D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
	CARÁCTER NATURAL O RURAL	
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	10.000 D - 30	25.000 D - 30
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	25.000 D - 30	

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero privado o reducir esta distancia.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 7 m del eje de los caminos principales y 5 m del eje de los caminos secundarios. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable. Se admitirá malla cinegética en los casos en los que la administración competente lo autorice.

5. La altura máxima edificable, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de interés público se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 150 m².

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN	SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
	CARÁCTER NATURAL O RURAL	
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	1 %	1 %
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	1 %	

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

7. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

8. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier sistema de depuración individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

9. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

10. Prevención ambiental. Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc., debiendo cumplirse con lo establecido en la legislación ambiental vigente.

11. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá ser establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya agotado la ocupación de la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

Artículo 270. Condiciones generales de edificación para Instalaciones Industriales.

Las industrias que ocupen una extensión superior a 10.000 m² en parcela o superior a 1.000 m² construidos de ocupación en planta que, en función de su actividad no se incluyan en ninguna de las categorías de actuaciones sometidas a la legislación ambiental vigente, deberán presentar junto a la solicitud de licencia un documento en el que se haga constar por técnico competente las medidas correctoras adoptadas en proyecto en función de los impactos convenientemente identificados y valorados.

Artículo 271. Condiciones generales de los usos extractivos.

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico. También se incluyen las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

2. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

3. Se deben evitar actividades extractivas en zona donde no se hubieran producido antes, para limitar nuevos impactos y facilitar el tratamiento conjunto del territorio afectado. Se deben restringir el uso extractivo en los espacios de especial valor ambiental del municipio.

4. Con carácter previo al inicio de la actividad será necesario la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación y solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente así como la autorización de explotación de la Consejería competente en la materia. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

5. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona,

pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

6. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

7. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

8. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de ésta.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos y duración de la explotación.
- Estudio geológico, incidiendo en el estudio de la hidrología.
- Compromiso de restitución del terreno, indicando las medidas a adoptar, estableciéndose un aval del 100% del presupuesto de la restauración, que deberá quedar suficientemente justificado en el correspondiente Plan de Restauración.

9. Se establecen las siguientes condiciones para la implantación de los usos extractivos, a justificar en el Proyecto de Explotación y en el Proyecto de Restauración:

- No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.

- Los rellenos estarán exentos de contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para facilitar la máxima permeabilidad.

- La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control por empresa autorizada.

10. Los Proyectos de Restauración deberán desarrollar, al menos, los siguientes aspectos:

- Diseño de formas y perfiles.
- Diseño de la revegetación: selección de especies, métodos de implantación y mantenimiento.
- Cronograma de las actuaciones.
- Presupuesto.

11. Para las edificaciones auxiliares se estará a lo dispuesto en las normas particulares del uso industrial del suelo no urbanizable.

Artículo 272. Condiciones generales para la implantación de Grandes Infraestructuras.

1. Se consideran grandes infraestructuras aquellas que por su envergadura, volumen, ocupación o características supongan una afección considerable al medio urbano y rural. Están incluidas en este artículo:

- Las infraestructuras de transporte de energía, como redes eléctricas de alta y media tensión, subestación eléctrica o similar.

- Las infraestructuras de telecomunicaciones, como instalaciones radioeléctricas, transporte de telefonía, etc

- Las grandes infraestructuras productoras de energía renovables, como parques eólicos, centrales de producción de energía solar o similares.

2. Con carácter previo a la implantación deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, la correspondiente autorización.

3. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la ubicación en que quedarán una vez realizada la instalación y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie afectada a su estado natural.

4. Si existieran residuos, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

5. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de esta.
- Descripción técnica de las instalaciones, de los caminos de acceso, vallados, instalaciones de evacuación, etc.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos.
- Estudio ambiental, incidiendo en el estudio de la vegetación, la fauna y el paisaje.
- Compromiso de restitución del terreno y desmantelamiento de la instalación a su costa, indicando las medidas a adoptar.

6. Se deben priorizar las instalaciones del término municipal que supongan menor impacto y menores requerimientos ambientales, es decir aquellas que:

- No afecten a la cobertura vegetal arbórea.
- Se ubiquen fuera de espacios naturales protegidos.
- No afecten a suelos de alta productividad agrícola o ganadera.
- No afecten a valores culturales o patrimoniales importantes.
- Supongan menor impacto paisajístico.
- Supongan un rendimiento energético importante y una evacuación fácil de la energía.
- Minimicen los impactos provenientes de la localización: accesos, líneas, etc.

7. No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades previstas en este artículo para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Artículo 273. Condiciones generales para las instalaciones de gestión de residuos sólidos.

1. La gestión de residuos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización.

2. La ubicación de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, dentro de las zonas incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de especial protección y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, teniendo en cuenta las previsiones de este PGOU, de la planificación provincial o territorial vigente.

Con carácter general, las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos y contarán con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes.

3. No podrán ubicarse instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos en las siguientes zonas:

- Zonas de alta permeabilidad o aquéllas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación
- Zonas endorreicas o humedales
- Zonas con vegetación de especial interés
- Cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística.
- Zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.
- Zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones.

4. La implantación de la instalación requerirá solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambien-

tal vigente. A estos efectos, estarán exentas de esta autorización las actividades de gestión de residuos urbanos realizadas directamente por las Entidades locales salvo que estén sometidas a autorización ambiental integrada.

Sin perjuicio de la competencia municipal, de la tramitación del procedimiento de prevención ambiental y de otros que en su caso resultaren aplicables, corresponde a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo la inscripción, así como la autorización, en su caso, de las instalaciones industriales destinadas al aprovechamiento y valorización de los residuos y desechos.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes prescripciones técnicas particulares

- a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.
- b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.
- c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.

d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

6. En todo caso, será de aplicación la legislación sobre residuos vigente.

Artículo 274. Condiciones generales reguladoras de los caminos.

1. Los caminos son las vías de servicio o de carácter complementario de las actividades implantadas en suelo no urbanizable, habitualmente con ancho menor de 6 metros y pavimentos económicos (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones de poco espesor).

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación aunque éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. En la solicitud se debe justificar:

- a) La necesidad de su apertura por el carácter de acceso de una actividad implantada en el medio rural, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia si no se acredita convenientemente.
- b) La obtención de la preceptiva autorización ambiental de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares de edificación

Artículo 275. Condiciones particulares de edificación de las obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca.

1. Definición: Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

Las edificaciones deberán tener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán resuelta de forma individual los accesos e infraestructuras necesarias.

2. En todo el suelo no urbanizable las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

a) Casetas móviles para almacenar aperos y útiles de trabajo de 4 m² como máximo y 3 m de altura en huertos familiares, desde parcelas de 1.000 m².

b) Se admitirán pequeñas construcciones fijas para establecimiento de instalaciones tales como captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m² y una altura máxima de 4 m sobre parcela de dimensión superior a 2.500 m².

c) Casetas para aperos, entendidas como aquellas construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

c.1) Parcela mínima: 10.000 m².

c.2) Superficie construida máxima 20 m².

c.3) Altura total máxima de 4 m.

c.4) Separación a linderos: 5 m.

c.5) Condiciones constructivas:

c.5.1) Su tipología constructiva y programa arquitectónico deberán ser adecuados a su carácter agrario, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias, instalaciones o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

c.5.2) Los huecos que se ubiquen en las fachadas que, preferentemente se ubicarán en la zona más alta de la edificación, con un mínimo de 2 m deberán ser acordes a la tipología edificatoria, justificándose en el proyecto la necesidad de éstos así como su tamaño en función de los enseres o maquinaria a albergar.

c.5.3) El cerramiento perimetral se realizará de bloques o ladrillos enfoscados y pintados de blanco.

c.5.4) La cubierta será inclinada acabada en teja cerámica curva.

Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

d) El resto de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos, tales como almacenes de maquinaria y productos agrícolas, cuadras, establos, vaquerías, etc., con las limitaciones referidas anteriormente, cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

d.1) La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

d.2) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.

d.3) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d.4) La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de 2 plantas.

d.5) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. sin depurar.

d.6) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

3. A la solicitud de licencia municipal deberá acompañarse:

- Título que acredite la titularidad y superficie de los terrenos donde se desarrolla la explotación o, en su caso, contrato de arrendamiento de dicha explotación.

- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

- Informe emitido por ingeniero técnico agrícola debidamente visado que acredite la actividad y la necesidad de la construcción.

Artículo 276. Condiciones particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. La construcción de invernaderos requerirá, en todo caso, la obtención de previa licencia municipal. A estos efectos, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

3. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

4. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

5. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

6. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Artículo 277. Condiciones particulares de edificación de las construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será, como máximo, el 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 m., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 278. Condiciones particulares de edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m².

2. Se separará 100 m de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m a los linderos de la finca.

3. La ocupación de parcela será como máximo del 20% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

Artículo 279. Condiciones particulares de edificación para almacenaje de productos no primarios.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 280. Condiciones particulares de edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

1. Definición: Se incluyen aquí las instalaciones de ganadería o de cría intensiva que precisen Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada, así como las instalaciones que precisen calificación ambiental, o procedimiento equivalente, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.

2. Con el objeto de reducir el riesgo de enfermedades o afecciones derivadas de este tipo de actividades, toda construcción que sirva de alojamiento de los animales anteriormente citados, deberán guardar las siguientes distancias mínimas, salvo que la legislación específica establezca otra mayor, con respecto a:

a) Construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades de ganadería o cría intensiva sometidas a Calificación Ambiental:

- Núcleo de Fuente de Piedra 1 km.
- Núcleo de La Realenga 0,5 km.
- Otras construcciones 1,0 km.

b) Construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades de ganadería o cría intensiva sometidas a Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada:

- Núcleo de Fuente de Piedra 1 km.
- Núcleo de La Realenga 0,5 km.
- Otras construcciones 1,0 km.

c) Explotaciones con alojamiento de animales reguladas en este artículo.

- Se establece una distancia mínima de 0,5 km.

d) Construcciones donde el uso sea distinto al residencial o ganadero:

- Se establece una distancia mínima de 1,0 km.

3. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos. En el correspondiente procedimiento de prevención ambiental se estudiará la distancia a los núcleos de población, el abrigo respecto a los vientos dominantes, así como las medidas correctoras en terrenos permeables.

4. Las condiciones de edificación para los Polígonos Ganaderos será la siguiente:

a) La parcela mínima será de 25.000 m², con un diámetro del círculo inscribible de 50 metros y una ocupación del 15%.

b) Se separará un mínimo de los linderos de la finca.

c) La altura máxima de la edificación será de 7 metros.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas, sin depurar a cauces públicos.

e) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y caminos y ferrocarril.

5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos, excepto en que la ocupación máxima de la parcela no podrá superar el 10%.

Artículo 281. Condiciones particulares de edificación de las almazaras

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

3. Las orujeras se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en

que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

4. La ocupación de la edificación será como máximo del 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.

7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 282. Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda en suelo no urbanizable.

1. Definición: Se incluyen en este concepto las siguientes viviendas:

a) la vivienda agrícola de la legislación agraria entendida como el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal.

Para la autorización de la construcción de este tipo de viviendas será necesario justificar su necesidad y la vinculación de la misma con la explotación agrícola. A tal efecto, se entiende por explotación agraria, en virtud de lo regulado en la legislación agraria vigente, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria primordialmente con fines de mercado y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

La licencia municipal de obras no será transmisible salvo que el adquirente de la misma justifique su condición de agricultor a tiempo principal y el resto de los requisitos anteriores.

En la escritura de obra nueva de vivienda agrícola, deberá hacerse constar el carácter de indivisible de la finca correspondiente a la explotación agraria sobre la que se construye, así como que la edificación está vinculada al servicio de dicha explotación, recogiendo todo ello en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez construida la vivienda agrícola no podrá llevarse a cabo el cambio de uso de la misma, correspondiendo al Ayuntamiento el control y vigilancia de tal circunstancia, así como la sanción que en su caso proceda.

b) la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos entendida como aquéllas que ha de vincularse a una actividad agrícola, forestal o ganadera, pero no necesariamente a una explotación agraria. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares, hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

A estos efectos, en virtud de lo regulado por la legislación agraria vigente, se entiende por actividad agraria, el conjunto de trabajos necesarios para la obtención de productos agrícolas, forestales o ganaderos.

Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesario justificar tanto la necesidad de la vivienda para el titular de la actuación como la vinculación de la misma a un destino relacionado con una actividad agrícola, forestal o ganadera, debiendo quedar la finca anotada en el Registro de la Propiedad como in edificable en las futuras divisiones o segregaciones.

La licencia municipal de obras no será transmisible salvo que el adquirente asuma expresamente y ante notario, el compromiso de desarrollar la actividad agraria.

2. La implantación de una vivienda en el suelo no urbanizable requerirá la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación con carácter previo a la solicitud de licencia de obras.

Para entender justificada la necesidad de implantación de la vivienda en suelo no urbanizable será necesario que el correspondiente Proyecto de Actuación tenga como soporte un análisis específico fundamentado en el que, partiendo de un conocimiento razonable de la realidad actual de las explotaciones agrícolas en el municipio (tipologías de explotación, configuración parcelaria, parámetros de productividad, cultivos, factores socioeconómicos, etc.), establezca unas pautas objetivas en base a las cuales poder justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada agrícola o una vivienda vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos

3. Las condiciones generales de edificación son las siguientes:

a) Las construcciones se separarán como mínimo 15 m de los linderos de la finca.

b) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela, con un máximo de 150 m² construidos.

c) La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.

d) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este PGOU

Artículo 283. Condiciones particulares de edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

1. A efectos del presente plan general se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable sobre las que se permite la realización de obras de conservación, rehabilitación o reforma aquellas que, no encontrándose fuera de ordenación por ser compatibles con la ordenación propuesta por el presente PGOU, cumplan las siguientes condiciones:

a) Que cuenten con el volumen edificatorio y los elementos estructurales reconocibles acreditados según informe de técnico competente.

b) Que hayan sido construidas con la oportuna licencia urbanística previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación o autorización equivalente.

Cuando se pretenda la rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones de antigüedad superior a treinta años desde la aprobación inicial del presente PGOU se podrá eximir la acreditación del requisito establecido en el apartado b) siempre que la antigüedad quede debidamente justificada por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

A las edificaciones fuera de ordenación les será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de esta Normativa.

2. Usos.

Se podrán autorizar Actuaciones de Interés Público en rehabilitación de edificios existentes con sistemas constructivos tradicionales. Estos edificios deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables que garanticen el valor del edificio como tradicional del entorno rural.

3. A estos efectos, se considera parcela mínima edificable la parcela catastral existente a la aprobación inicial del presente planeamiento general.

4. Los parámetros urbanísticos y demás condiciones de edificación que deben cumplirse en la conservación, rehabilitación o reforma serán aquellos que se determinan para cada clase de suelo no urbanizable, con las excepciones establecidas en los siguientes apartados.

5. Las obras se llevarán a cabo teniendo en cuenta el volumen actual consolidado de las edificaciones, construcciones o instalaciones.

Cuando de los elementos estructurales existentes en la parcela no pueda determinarse la superficie consolidada de la edificación, construcción o instalación, se entenderá que la superficie a rehabilitar será la que conste acreditada en la escritura pública de propiedad o en la inscripción registral o catastral.

Cuando las obras supongan ampliación del volumen edificable será necesaria la aprobación de un proyecto de actuación con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

A estos efectos, no se considerará ampliación las obras que, siendo necesarias por razones estructurales, impliquen aumento del volumen edificatorio pero no supongan incremento de la superficie útil de la edificación.

En los casos de autorizaciones de actuaciones de interés público en rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes, cuando la parcela sea superior a 2,5 ha, la edificación tradicional podrá ampliarse en edificio de nueva planta hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que la ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural en el que se ubica.

En el caso particular de que alguna de estas edificaciones, construcciones o instalaciones superen los parámetros urbanísticos marcados por el presente planeamiento, las obras que se realicen no llevarán consigo ningún tipo de ampliación, debiendo respetarse, en lo posible, las normas particulares de cada clase de suelo no urbanizable.

Artículo 284. Condiciones particulares de edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone a continuación respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título III relativo a Normas Regulatoras de los usos.

Artículo 285. Condiciones particulares de edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el Suelo No Urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

6. La altura máxima será de 9 m (dos plantas).

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 286. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

1. Definición: Son aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones, por ser molestos, nocivos, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano.

2. La parcela mínima será de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.

4. La ocupación máxima de parcela será del 20%.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. La finca se arbolará perimetralmente, como pantalla vegetal para evitar el impacto visual.

8. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² que se construyan, como mínimo.

Artículo 287. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².

2. Las construcciones se separarán 20 m de los linderos de la finca.

3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

Artículo 288. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 289. Condiciones particulares de edificación para albergues de carácter social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 290. Condiciones particulares de edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta

de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².

3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

8. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

Artículo 291. Condiciones particulares de edificación para instalaciones no permanentes de restauración.

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 292. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones permanentes de restauración

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 293. Condiciones particulares de edificación para instalaciones hoteleras.

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye, por tanto, hostales, mesones, posadas, apartamentos y complejos turísticos rurales etc. En todo caso, estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable. Podrán ser considerados como actuaciones de interés público, debiendo cumplir en todo caso los requisitos siguientes:

2. La parcela mínima será en todo caso 25.000 m².

3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La altura máxima será de 7,5 m en un máximo de 2 plantas debiendo sus instalaciones estar integradas en el paisaje.

5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

6. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, materiales y colores.

7. En ningún caso, por cese de la actividad empresarial será posible la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 294. Condiciones Particulares de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

3. No se rebasará la altura de 7 m y, en ningún caso, se superarán las dos plantas.

4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 295. Condiciones Particulares de Edificación para Grandes Instalaciones recreativas

1. Definición. Son grandes instalaciones recreativas para el presente Plan General los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación de la naturaleza, circuitos de velocidad, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, deporte e interpretación de la naturaleza que pueden tener una incidencia supralocal.

2. Estas instalaciones deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación, sin que se vean afectados los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.

3. Solo se permitirán edificaciones vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, alojamiento hotelero y servicio de restauración.

4. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno, ajustándose su diseño y construcción al soporte territorial, adecuándose a la topografía y protegiéndose la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.

5. La altura de las edificaciones e instalaciones no serán superiores a las 2 plantas o 7,5 metros.

6. En los campos de golf las zonas entre calles deberán contar con especies de vegetación autóctona y jardinería xérica.

7. Abastecimiento y depuración. Los campos de golf así como las instalaciones recreativas de interés supralocal cuyo consumo de agua supere los 300.000 m³ anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua así como con sistemas de drenaje, embalses o depósitos.

En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reuti-

lización de aguas residuales, pudiendo proceder asimismo de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural.

Las depuradoras de las que se abastezcan deberán contar con sistemas de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas.

Artículo 296. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

1. Definición: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera enumeran las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.

b) Se separará 5 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. Las condiciones particulares de edificación para los almacenes de maquinaria y mantenimiento al servicio de la carretera son las siguientes:

a) La edificación se alineará a vial.

b) La ocupación máxima de parcela será del 80%.

c) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

6. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63